COMISIÓN DE HACIENDA

(Sesión celebrada el día 14 de junio de 2018).

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, queda abierta la sesión.

(Son las 10:05).

–La Comisión de Hacienda del Senado da la bienvenida a los representantes de la Dirección Nacional de Aduanas, que han sido especialmente invitados para informar sobre la carpeta n.° 1083/2018 sobre mercadería en abandono en depósitos intra y extraportuarios. En el proyecto de ley a estudio se sustituyen los numerales 7) y 9) del artículo 99 de la Ley n.° 19276, de 19 de setiembre de 2014.

SEÑORA BRIZUELA.- Con relación a este proyecto de ley, la Dirección Nacional de Aduanas ya emitió opinión en oportunidad del tratamiento del tema en la Cámara de Representantes; hoy venimos a ratificar esa posición.

Sin perjuicio de que no tenemos observaciones que efectuarle a esta iniciativa, queremos destacar dos cuestiones.

La primera tiene que ver con el trámite para declarar el abandono de la mercadería. Como los señores senadores verán, el artículo 99 que hoy está vigente establece que el procedimiento se sustancia no en vía administrativa sino en vía jurisdiccional. En Montevideo lo sustancia el juzgado letrado de aduana y en el interior, los juzgados letrados.

Por lo tanto, nos parece que no corresponde que la Dirección Nacional de Aduanas opine sobre esto. Entendemos que sería conveniente que consultaran al Poder Judicial sobre los cambios que se proponen. Por ejemplo, en la norma vigente no se establecen plazos respecto a la declaración, mientras que en esta propuesta se fija un plazo de ciento veinte días para proceder al remate de la mercadería.

La otra cuestión que queremos destacar tiene que ver con el producido del remate. Hoy el 100 % se destina a gastos de funcionamiento de la Dirección Nacional de Aduanas y en el proyecto de ley se destina hasta un 30 % al pago de los gastos y honorarios del depositario y el saldo a financiar gastos de funcionamiento.

Con respecto a este tema, la dirección ha entendido que como esto implica una renuncia, una disminución del presupuesto de la Aduana, la decisión debería tomarla el jerarca del inciso. No sabemos si han sido convocadas las autoridades del Ministerio de Economía y Finanzas o si se las ha consultado, pero en realidad la posición de la Dirección Nacional de Aduanas en cuanto a que el producido del remate se destine en un 30 % al depositario es que debería resolverlo el jerarca del inciso.

SEÑOR PRESIDENTE.- Quisiera hacer dos planteos.

El primero tiene que ver con el último punto mencionado por la señora Brizuela. Hay un pago de honorarios del depositario, o sea, aunque el producido no sea para el pago de honorarios tal como sucede hoy, existe un pago, al depositario se le paga, seguramente con recursos públicos. Por lo tanto, me parece que es más flexible.

El otro planteo tiene que ver con el plazo de ciento veinte días. Sé que no quieren opinar porque en esto hay una cuestión judicial, pero quisiera saber si los ciento veinte días se establecen por sentido común o si consideran que es un plazo muy largo o muy corto.

Me da la sensación de que en el inciso segundo del numeral 7) salta la diferencia a partir del plazo. Si no se fijara un plazo, ese inciso no tendría razón de ser, pues todo es en función de la finalización, reitero, del plazo.

SEÑORA BRIZUELA.- En cuanto a la primera observación que hace el señor presidente, en realidad no sé qué sucede hoy, porque se supone que estamos en un régimen de contrato de depósito entre el depositario y el depositante.

SEÑOR LAMENZA.- Sí, quizás en muchos casos el depositante no le pagó el piso al depositario. Justamente, a veces se da el abandono por impago y entonces una manera que tiene el depositario de resarcirse, porque no puede cobrar al privado, es a través de ese porcentaje que se establece.

SEÑOR PRESIDENTE.- Pero cuando no era así, ¿el depositario no podía pleitear contra el Estado?

SEÑOR LAMENZA.- Sí, está claro que podía hacerlo contra el privado.

SEÑOR PRESIDENTE.- Contra el privado, pero el Estado le saca la mercadería. Él podría embargarla de nuevo.

SEÑOR LAMENZA.- Sí, en realidad el Estado concede el depósito; después es un contrato entre privados, depositante a depositario. Si el depositante no paga al depositario, este –como cualquier privado– podría iniciarle un juicio civil y cobrarle. Lo que sucede a veces es que ese depositante no existe más.

SEÑOR PRESIDENTE.- Pero ese depositario, frente a un depositante en abandono, ¿no podría embargar la mercadería y que esa sea una forma de destrabar la situación y hacer un pago que corresponde?

SEÑOR LAMENZA.- Sí, podría embargarla. El tema es que al ser mercadería en abandono, va a primar –como dice el artículo– el producido para rentas generales.

SEÑOR PRESIDENTE.- De acuerdo.

SEÑOR LAMENZA.- Con respecto al plazo, nos parece razonable y no tenemos objeciones pero, como decía la doctora Brizuela, es una modificación de un proceso judicial.

SEÑORA BRIZUELA.- En realidad, ese plazo de ciento veinte días es para retirar la mercadería del depósito y efectuar el remate. Parecería que esas son las actividades que deben hacerse en dicho plazo. Hoy no lo tiene, pero uno puede entender, obviamente, que estamos frente a una actividad de comercio exterior y que los plazos son importantes. Lo que no sabemos, en la medida en que se sustancian ante el Poder Judicial, es cuánto demoran hoy los juzgados en ese trámite. Sabemos que se remata, pero no conocemos los plazos. En realidad, no sé si se ha presentado alguna estadística en ese sentido. Ahora bien, parece razonable porque, naturalmente, el depositario tiene un lugar físico allí, que está ocupando una mercadería que el depositante no le está pagando y, por lo tanto, está perdiendo. Eso es razonable y es comprensible en ese sentido.

Por eso, en el inciso segundo del numeral 7) –que también se modifica– se establece que si en el plazo estipulado no se hubiera retirado la mercadería del depósito, el depositario podrá trasladarla a otro depósito aduanero. Esto está previsto para que el depositario no tenga el perjuicio de mantener almacenada esa mercadería cuando el depositante no le ha pagado. Por eso, en la modificación de este inciso segundo se plantea que si en los ciento veinte días no se ha rematado la mercadería y retirado el depósito, el depositario puede trasladarla de ese depósito a otro.

SEÑOR MARTÍNEZ HUELMO.- Estuve leyendo la versión taquigráfica de la sesión de la Comisión de Hacienda de la Cámara de Representantes del 4 de abril de este año a la que concurrieron los representantes de la Dirección Nacional de Aduanas. No sé si me equivoco, pero me parece que la doctora Brizuela está introduciendo un nuevo aspecto en esta reunión que no se manejó en esa oportunidad. Me refiero a lo relativo a los gastos de funcionamiento. Creo que en ese momento no se abundó sobre este tema, aunque sí se habló de los plazos. En esa ocasión, el doctor Canon pidió que se autorizara a hacer uso de la palabra a la doctora Brizuela y ella no introdujo en su alocución el

aspecto de los gastos, que está comprendido en el artículo 2.º de este proyecto de ley. Consulto si esta posición es nueva.

SEÑORA BRIZUELA.- Tengo en mi poder la versión taquigráfica de esa sesión y allí se puede advertir que ese día manifesté textualmente: «Con respecto al tema del producido líquido del remate, hoy iba a responder el Ministerio de Economía y Finanzas»; precisamente, ese día también estaban citados los representantes de esa Cartera, que no concurrieron. Asimismo, expresé que «es un tema presupuestario y de recurso, que tiene la Aduana para funcionamiento y no le corresponde resolverlo a la Dirección Nacional de Aduanas». Por eso nuestra dirección manifestó en esa oportunidad que es un tema que debería resolver el jerarca del inciso.

SEÑOR MARTÍNEZ HUELMO.- Simplemente debo decir que la Dirección Nacional de Aduanas mantiene el mismo esquema que expresó en la Cámara de Representantes y quizás habría que hacer la consulta al jerarca superior.

SEÑOR PRESIDENTE.- No sé si tienen la cifra exacta, pero quisiera saber cuánto representa en promedio ese 30 % al año; no me refiero solo a un año, porque en ese período puede variar mucho, sino a más de uno.

SEÑOR LAMENZA.- Según la información que tenemos, el total de lo recaudado en el año 2015 fue de $ 15:995.226, en 2016 ascendió a $ 17:219.824 y el 2017 fue de $ 10:207.083; ese es el 100 % de lo recaudado por concepto de mercadería en abandono. Lo que ocurre es que muchas veces la mercadería es abandonada porque carece de valor o tiene defectos, pero esas son las cifras. Cabe aclarar que no toda esa mercadería termina siendo adquirida por las personas que se postulan en el remate y, justamente, a veces se destruye por el estado en que se encuentra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si hacemos el promedio de lo recaudado en esos tres años, estaríamos hablando de alrededor de USD 130.000. Esa cifra surgiría de sumar lo que se obtuvo en esos tres años, dividirlo entre tres y calcular el 30 % del resultado final, que luego convertiríamos a moneda extranjera. Estamos hablando de UDS 130.000 del presupuesto de la Aduana, que obviamente debe ser muy superior a esa cifra.

No habiendo más consultas, la Comisión de Hacienda del Senado agradece la visita del doctor Stanislao Lamenza y de la doctora Roxanna Brizuela, con quienes estaremos en contacto.

(Se retiran de sala los representantes de la Dirección Nacional de Aduanas).

(Ingresan a sala autoridades del Ministerio de Economía y Finanzas y del Banco Hipotecario del Uruguay).

–Damos la bienvenida a las autoridades del Ministerio de Economía y Finanzas, economistas Martín Vallcorba y Florencia López, y del Banco Hipotecario del Uruguay, doctores Darío Burstin, vicepresidente, Gustavo Cersósimo, director, y economistas Guzmán Elola, Gerente General y Álvaro Carella, Gerente del Área Riesgos.

Antes de comenzar queremos entregar al economista Vallcorba –después se lo vamos a enviar por mail y a hacer el trámite correspondiente– el proyecto de ley sobre mercadería en abandono en depósitos intra y extraportuarios, que ya cuenta con media sanción. La Dirección Nacional de Aduanas ya compareció ante ambas Cámaras, pero todavía no tenemos la opinión del Ministerio de Economía y Finanzas.

A continuación vamos a referirnos al proyecto de ley de deudores del Banco Hipotecario del Uruguay presentado por el señor senador Heber. Por último, si nos da el tiempo, trataremos el proyecto de ley sobre hipoteca inversa solamente con el Ministerio de Economía y Finanzas.

SEÑOR VALLCORBA.- Muchas gracias por la invitación; es un gusto estar nuevamente en la comisión.

Antes que nada quisiera hacer algunas puntualizaciones generales sobre el proyecto de ley y la temática de los mecanismos de refinanciación a nivel del sistema bancario en general. Luego los integrantes del directorio realizarán la presentación sobre la situación actual del banco y, por último, me gustaría hacer algunas reflexiones específicas sobre el proyecto de ley en consideración.

Como marco general para el análisis específico de la propuesta referida a los deudores del banco me parece importante considerar algunos criterios generales sobre el tratamiento a dar a los deudores problemáticos en el sistema financiero, las distintas alternativas que existen –no solo teóricas, sino prácticas tal como ha sucedido en nuestro país en las últimas décadas– y los distintos impactos potenciales que pueden tener.

Uruguay tiene una larga historia de refinanciaciones de deudas –en general– originadas o motivadas en situaciones de crisis. Para analizar las más recientes debemos remontarnos a lo que sucedió luego de la crisis de 1982 y de 2002, en que se generaron problemas relativamente sistémicos de endeudamiento en el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los deudores y estudiar las distintas reacciones y formas de atender esa situación.

Por ejemplo, cuando estábamos saliendo de la crisis de 1982, se aprobaron una serie de leyes de refinanciación, fundamentalmente orientadas a los deudores agropecuarios. En algunos casos, se hizo a través de leyes y, en otros, cuando el Estado tenía a cargo los bancos gestionados y buena parte de la cartera agropecuaria –que estaba en el Banco República y en estas instituciones–, se tomaron medidas por medio de resoluciones administrativas de los respectivos directorios.

Ese tipo de intervenciones en el sistema financiero que, en general, se caracterizan por moverse en un marco de problemas de información y dar un conjunto de incentivos que es importante tener en consideración, generaron consecuencias en aquel momento que no siempre estuvieron alineadas con los objetivos loables y compartibles que perseguían esas iniciativas.

Concretamente, cuando existen medidas generalizadas que implican algún tipo de alivio para los deudores –que pueden ser de distinta naturaleza como más plazo, menores tasas, quitas de capital–, se tiende a generar lo que en economía definimos como problema de riesgo moral. Esto conduce a generar esas medidas incentivos, no solo en ese momento sino hacia adelante, ante comportamientos negativos de los deudores. A su vez, también surgen problemas a nivel de las propias instituciones que dan crédito porque por vía legislativa ven alterados los términos contractuales que las partes acordaron originalmente. Eso llevó a que, en aquel momento, buena parte de la banca se retirara del crédito agropecuario y solo quedara el Banco República cumpliendo ese rol, lo que en última instancia y en términos más dinámicos terminó generando una problemática para los propios productores. ¿A qué viene todo esto? A que, en definitiva, cuando tenemos problemas en el sector financiero, en general, las intervenciones y los mecanismos de resolución por vía legislativa, aun cuando tengan una motivación y un objetivo absolutamente compartible, pueden llegar a generar efectos indeseados a futuro en el comportamiento de los deudores y también en el desempeño de las propias instituciones a la hora de dar crédito.

Por ese motivo, en general y desde 2005 en adelante, los distintos gobiernos de estos tres períodos han optado por la política de atender las situaciones problemáticas a partir del análisis caso a caso como criterio general. Así se hizo con el Banco República, sobre todo durante el primer período de gobierno que comenzó en 2005, cuando había un conjunto de deudores que tenían problemas que arrastraban desde la crisis de 2002. En ese momento se hizo una defensa muy firme de la alternativa del análisis y de la búsqueda de soluciones caso a caso como mecanismo para atender esa problemática. Creo que los resultados fueron ampliamente satisfactorios porque, aun cuando la problemática pueda tener algún elemento común, las situaciones son muy específicas y heterogéneas y, por lo tanto, las soluciones más adecuadas son las que contemplan la realidad de cada uno de los deudores.

Este sería el marco general. Nosotros entendemos que cuando se trata de problemáticas de deudores del sistema financiero, debería apuntarse, no solo en este caso sino para todos, a la búsqueda de mecanismos que permitan analizar esas heterogeneidades y esas diferencias entre ellos.

Si el señor presidente de la comisión lo autoriza, me gustaría que se hiciera una presentación de la situación actual del banco y de la cartera de deudores para después referirnos a algunos aspectos del proyecto de ley en cuestión.

SEÑOR BURSTIN.- Asumí la vicepresidencia del Banco Hipotecario del Uruguay hace apenas un mes.

Primero quería agradecerles, en nombre de todo el equipo –y en especial en nombre de la presidenta, la contadora Ana Salveraglio, que en este momento está fuera del país haciendo uso de su licencia reglamentaria que ya había planificado hace meses– esta oportunidad para intercambiar ideas.

No vamos a entrar en detalles del articulado, sino que hablaremos específicamente de la motivación del proyecto de ley, el aparente desequilibrio entre los deudores que tienen sus créditos en unidades reajustables y los que los tienen en unidades indexadas. Vamos a presentar algunos números que son importantes para contextualizar esto y a dejar una copia a la comisión de la presentación para que los señores senadores puedan consultarla.

Otra cuestión sobre la que no vamos a entrar en detalles es la reestructura del banco y su separación de la ANV. Probablemente los señores senadores ya lo han escuchado y están bastante al tanto del costo que significó, es decir que el banco se tuvo que capitalizar para cumplir su misión. Vamos a hacer hincapié en que la misión del banco es desarrollar productos crediticios accesibles a la población con capacidad de repago y enfocarse en las familias que no tendrían acceso a la banca. Otra misión que se ha impuesto es cumplir su rol independientemente de los ciclos económicos, lo que requiere un banco fuertemente capitalizado y líquido porque hay momentos en que otros bancos se retraen del mercado y el banco hipotecario pretende mantener el nivel de actividad.

En primer lugar, mucho se ha venido hablando en los últimos tiempos acerca de cuánta gente está en riesgo inminente de perder su casa –o están a punto de hacerlo– con este aumento de la UR, que algunos consideran que es desmesurada. A este respecto, queremos señalar que el banco realiza muy pocos remates. En las transparencias que proyectamos se pueden observar las cifras de los últimos años y se constata que el remate realmente es una instancia excepcional. El banco ha profesionalizado y mejorado mucho su política de recupero enfocada siempre a anticiparse a los problemas y esa es una de las explicaciones de que sea muy inusual que se llegue al remate. Además, la cantidad de remates es poca no solo por la política de recupero del banco, sino porque la capacidad de pago de los deudores en relación con sus créditos, incluso en la cartera de UR, es buena.

Queremos mostrarles que en los últimos años más de 13.715 clientes de la cartera UR han cancelado sus créditos; en los últimos tres años lo hicieron 5.000. Al mismo tiempo, la morosidad ha bajado sustancialmente, de 35 % en diciembre de 2009 a mínimos históricos del entorno del 1,5 % en la actualidad. La pregunta que nos hacemos es cómo en momentos en que la UR se despega de la UI los deudores pueden cumplir y cumplen.

Asimismo, queremos mostrarles la situación de la cartera del Banco Hipotecario del Uruguay. Una cuestión en la que queremos hacer énfasis es que, además de los miles de clientes que han venido amortizando sus créditos en forma total en los últimos años, en los próximos cinco años hay otros 4.000 clientes que estarán cancelando los suyos.

El otro dato que es muy importante y sobre el que queremos hacer hincapié es el monto de cuota promedio ponderado en la cartera UI y en la cartera UR. Si la UR se ha venido despegando de esta manera de la UI, ¿cómo es posible que el monto promedio de cuota promedio en UR sea de 12.944? Estas cifras son a febrero. Como los créditos en UR reajustan una vez al año, hoy en día siguen siendo 12.944 y las cuotas en UI hoy son un poco más porque reajustan todos los meses. Como vemos, incluso hoy en día el valor promedio de la cuota en UR es bastante inferior al valor promedio de la cuota en UI. Para el 10 % de los clientes que tienen cuotas más bajas en la cartera UR el punto promedio solo es de $ 4.086.

SEÑOR MICHELINI.- ¿Podría repetir ese concepto?

SEÑOR BURSTIN.- Dentro del 10 % de clientes en cartera UR que pagan cuotas de menor cuantía, el promedio es de $ 4.000, es sensiblemente inferior.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿Y el 10 % en UI?

SEÑOR BURSTIN.- No tenemos ese dato, pero se lo podemos conseguir para la próxima reunión.

SEÑOR CARELLA.- Está un 25 % por encima.

SEÑOR BURSTIN.- ¿Cuál es la explicación de que a pesar de que la UR ha subido sensiblemente más que la UI en los últimos años –eso es real– la cuota promedio que se paga en UR sea más baja que la cuota promedio en UI? Hay varias razones pero la principal es la diferencia en las tasas. Como ustedes pueden apreciar en la siguiente transparencia, la tasa promedio ponderada por capital en la cartera de UI es de 6,30 % y en la cartera de UR es de 4,37 %. Esos dos puntos de diferencia quizás vistos de forma aislada no impresionan demasiado, pero a lo largo de la vida de un crédito de muchos años tiene un impacto muy fuerte en el repago que hacen los deudores.

El banco le encargó a la consultora Deloitte un análisis sobre las distintas tipologías de crédito para comprar, si además de los créditos en UR los créditos en UI hubieran estado disponibles desde los años ochenta en adelante, cuál de los dos tipos de indexación era más gravoso para el deudor. No vamos a entrar en los detalles del estudio que hizo Deloitte, pero queremos comentar que se hace la suposición de que las tasas en UI y en UR solo tienen diferencia de un punto, y como vimos es un estimado conservador. Asumen que la diferencia entre la tasa de los que pagan en UI y de los que pagan en UR es menor a la real. Salvo en una de todas las tipologías que analiza la consultora Deloitte, a lo largo de la vida del crédito el deudor en UR paga menos. En algún caso paga sensiblemente menos.

SEÑOR PRESIDENTE.- A lo largo de la historia.

SEÑOR BURSTIN.- Puede ser que en algún período aislado el deudor pague más que el deudor en UI, pero a lo largo de la vida del crédito, en este estudio que hace Deloitte, en algún caso llega a pagar un 17 % menos que un deudor en UI. El único caso en el cual un deudor en UR paga más que un deudor en UI, hablamos de un 5 %. Es una diferencia relativamente menor, pero recordemos que el estudio fue hecho bajo supuestos conservadores. Lo que queremos explicar es por qué a pesar de que nosotros vemos que la UR ha aumentado más que la UI, según el estudio de Deloitte y a nuestro entender, en la generalidad de los casos un deudor en UR paga menos. Hay tres factores fundamentales. Uno es que los créditos en UR tienen tasas de interés más bajas que en UI. Eso ya lo habíamos explicado. Otro también muy importante es que los créditos en UI reajustan todos los meses, en cambio los créditos en UR reajustan una vez al año. Si un año la UR aumenta muy poco por encima de la UI, esa diferencia de reajuste ya compensa. Por el solo hecho de que el deudor en UR mantiene el valor de su cuota ese año y que el deudor en UI tiene que pagar un poco más todos los meses, la sola diferencia del reajuste en un año normal compensa. La UR tiene que estar bastante por encima de la UI para que ese año el deudor en UR efectivamente pague más.

En última instancia hay un tema que tampoco es menor; me refiero a que el índice medio de salarios no evoluciona por encima del IPC en todos los períodos. Por lo tanto, para analizar si el deudor pagaría menos al tener su crédito en unidades indexadas o en unidades reajustables, habría que saber en qué momento lo tomó.

En consecuencia, me gustaría hacer algún comentario acerca de la simulación que aparece en la exposición de motivos del proyecto de ley. Allí se asumen dos créditos, uno en UI y otro en UR, al año 2004, con cuotas iguales de $ 5.000. Lo primero que hay que comentar es que si la cuota inicial es igual, debido al diferencial de tasas, eso significa que el crédito en UR que estamos considerando supone un mayor capital. Según nuestros números y por el efecto del diferencial de tasas, este crédito simulado en UR –recuerden que decimos que es simulado porque en el año 2004 no existía un mercado de créditos hipotecarios en UI ni en UR– tiene un capital que es un 16 % superior al que se simula en UI. Por tanto, si bien es cierto que el deudor en UR viene pagando más todos los años, de acuerdo con esta simulación, también es verdad que lo hace por un capital mayor.

El segundo punto a destacar es que la simulación cambia sensiblemente si se toman distintos años como punto de partida. Cabe recordar que todos los créditos de la cartera UR actual fueron dados antes del año 2002, así que si se toma este momento que es el primer año en el que existe una cifra oficial para la unidad indexada –que se crea en el año 2004, con valor uno al año 2002–, veremos que año tras año, entre 2002 y 2010, el deudor en UR paga menos cuota que el deudor en UI. Recordemos que se trata de menos cuota por un capital mayor. En cambio, si tomamos el año 1997 como punto de partida, son trece años –de 1997 a 2010– en los que el deudor en UR paga una cuota más baja que el deudor en UI. Insisto en que hay que tener en cuenta que se paga menos por un capital mayor, aunque después de ese año la situación se invierte y el deudor en UR empieza a pagar un poco más.

Como podemos ver en la pantalla, la UR no es un mal instrumento porque permite un calce razonable entre los ingresos de los deudores y sus deudas. A su vez, esto implica que en la medida en que la UR ha ido aumentando también lo ha hecho la capacidad de pago de los deudores y, de hecho, ha bajado la morosidad del banco.

Entendemos que aquí hay un problema de interpretación. Si se toma en cuenta la evolución de la UI y la UR en períodos largos, el diferencial de tasas y el distinto mecanismo de reajuste que existe en estos tipos de créditos, se puede concluir que no siempre el deudor en UR paga más. Incluso, el estudio de Deloitte indica que en la generalidad de los casos probablemente paga menos. Entendemos que en los últimos años los deudores en UR han visto evolucionar sus cuotas por encima de la UI, por lo que interpretan que el factor de actualización los perjudica en relación al factor UI. Sin embargo, entendemos que si se tomara en cuenta todo el panorama, la interpretación debería ser diferente.

Nótese que en uno de los artículos del proyecto de ley se propone hacer una intervención retroactiva en los contratos al año 2007. Si esa intervención se hiciera a algún año anterior a 2000, probablemente el valor de la deuda se incrementaría.

Por otro lado, me gustaría hacer algún comentario acerca de los colgamentos. En primer lugar cabe destacar que los colgamentos no eran obligatorios para los deudores; los que los tienen en sus deudas es porque los aceptaron. En realidad, fueron creados como una solución a dificultades generalizadas para hacer frente a los pagos, lo que permitió que los deudores mantuvieran sus viviendas y al mismo tiempo se preservara la situación financiera del banco, lo que hizo posible que la institución siguiera otorgando créditos. Es decir que frente a momentos difíciles el colgamento permitió que se extendieran los plazos de crédito, manteniendo una cuota más baja; el deudor pudo hacer frente a las cuotas y conservar su casa, y el banco mantuvo su ecuación económica financiera de modo tal que pudo seguir prestando. Además, el colgamento no genera interés; solamente hay uno o dos tipos de colgamentos que generan un interés del 2 %, más bajo que lo normal.

También hay otro tema vinculado a lo previsto en el artículo 1.º del proyecto de ley, debido a que el banco ya está tomando algunas medidas respecto a la posibilidad de pasar los créditos a UI. Yo no estaba en el banco, por lo que probablemente el doctor Cersósimo pueda dar una mejor explicación al respecto.

Finalmente, queremos hacer algunas reflexiones acerca de las consecuencias que tendría la aprobación de un proyecto de ley de este tenor. En primer lugar, una quita generalizada a los deudores en UR inevitablemente beneficiaría a deudores que no se vieron perjudicados por las evoluciones relativas de los índices. Como vimos, creemos que la gran mayoría de los deudores en realidad no se vieron perjudicados por la suba de la UR durante todo el período del crédito. Una quita estaría beneficiando a un deudor que, en términos relativos con el deudor en UI, no se perjudicó. También se estaría generando una señal de castigo a buenos pagadores. Hay clientes que ya cancelaron sus adeudos; hay más de cinco mil clientes que cancelaron sus adeudos en los últimos tres años. También sería una señal de laxitud que expone al país a diferentes reclamos de acuerdo a coyunturas cambiantes.

Finalmente, los recursos que se tendrían que destinar, salgan de donde salgan, para reparar este desequilibrio –que nosotros, insistimos, no vemos– se podrían destinar a gente que aún está esperando su vivienda, sobre todo si esos recursos salieron del Banco Hipotecario, o a financiar otras políticas sociales. Estaría generando un desequilibrio entre generaciones. A una generación que ya tiene su casa, se le va a estar realizando una quita, y una generación que aún no la tiene no va a tener la posibilidad de acceder a ella.

Dependiendo del articulado concreto, también se podría afectar la capacidad del BHU de conceder créditos, como ocurrió en el año 2002. Básicamente, el banco se convertiría en una especie de fondo de recuperación de activos y lo único que tendría que hacer por varios años es recuperar los créditos que ya tiene y no podría conceder créditos nuevos. Además, se afectaría a los actores tenedores de obligaciones negociables, que son las AFAP, las compañías de seguros y las cajas paraestatales, porque una medida de este tipo afectaría la capacidad de repago del banco. Además, encarecería el futuro financiamiento del banco por el tipo de señal que se estaría dando.

Es cuanto queríamos exponer.

SEÑOR CERSÓSIMO.- Es un gusto para nosotros estar aquí. Nos sentimos y se nos hace sentir como en nuestra propia casa, compartiendo e intercambiando información con los amigos. Básicamente, compartimos la información que el vicepresidente del banco brindó a la comisión, ya que trabajamos en conjunto para elaborar el informe.

Nuestra posición, desde el directorio, ha sido obviamente la de ayudar a las familias para acceder a su vivienda, preservando siempre el equilibrio del Banco Hipotecario y el principio de que es una herramienta fundamental –compartido por todos– para colaborar en el derecho a la vivienda digna y decorosa, como está previsto en nuestro ordenamiento jurídico.

Como aporte quiero destacar –porque el legislador legisla sobre una determinada situación; lo digo bien resumido, para no hacerles perder mucho tiempo–, algunos puntos que creo son importantes a la hora de evaluar cuál es el tipo de solución para ayudar a todas esas familias. Se han realizado reestructuras de deuda, es decir que se ha tratado de ajustar para hacer accesible y tener la posibilidad de pagar el crédito. Desde el año 2009 a 2017 se han hecho 8.579 reestructuras en un total de 25.000 créditos, es decir un promedio de 953 reestructuras por año. También es necesario aclarar que, cuando se realiza la reestructura, el deudor no pierde la calidad de buen pagador, o sea que se beneficia y recibe una ayuda importante.

En cuanto a los remates, como dijo el doctor Burstin, en los dos últimos dos años se han concretado dos remates por mes.

Asimismo, el 63 % de los clientes en UR mantiene la tasa de interés de buen pagador que es del 4.5 %; la tasa contractual es del 6.5 %, lo que significa que se le aplica una tasa un 17 % más baja.

Se han hecho 13.715 cancelaciones de clientes en UR entre 2010 y 2017, que han liquidado sus cuentas en los términos mencionados.

Actualmente, la composición de la cartera del Banco Hipotecario en montos es 46 % en UR y 54 % en UI. El total de deudores es de 35.084, de los cuales solo 70 casos están en proceso de ejecución.

A febrero de 2018, el saldo deudor es el siguiente: en UI, 14.377 créditos vigentes, con una cuota promedio de $ 16.043, lo que da un total de USD 976:000.000, mientras que en UR, permanecen vigentes 15.388 deudores, lo que da un saldo deudor de USD 787:000.000.

El crédito promedio en UR que aún permanece vigente ha sido concedido hace al menos 15 años, o sea que la gran mayoría ya transcurrió la mitad del plazo de pago o más. El plazo residual promedio de un deudor vigente en UR es de 14 años. En 5 años, la tercera parte de los deudores que permanecen vigentes en UR habrán cancelado su deuda.

Como ya se mencionó, el 10 % de deudores que pagan la cuota más chica es de entre $ 4.000 y $ 6.000, mientras que la cuota más baja en UI –25 % de esos deudores– ronda los $ 6.000.

Es importante aportar a la comisión un trabajo realizado por la empresa Deloitte –que además se presentó en el juzgado y, en este momento, se está a la espera de la decisión judicial en un juicio iniciado contra el Banco Hipotecario–, a los efectos de aclarar el tema de la ecuación económica. Luego de ese estudio y de los escenarios que se manejan sobre tipologías de créditos que, verdaderamente, son representativas del conjunto, se llega a la conclusión de que no se puede sostener que hubo un quiebre en la ecuación económica financiera de los contratos en perjuicio de los deudores. Como dije antes, este estudio se presentó en el juzgado y esa conclusión queda demostrada en el hecho de que la mayoría de los deudores han cancelado su crédito.

Culminando, señor presidente, quiero referir un punto sobre el equilibrio del banco. En este momento, el Banco Hipotecario tiene cuentas equilibradas, en el directorio trabajamos en forma permanente para que eso sea así, porque pensamos que nuestro principal objetivo es el de no aportar cargas a la sociedad en su conjunto, sino buscar la autosustentabilidad, el autofinanciamiento y el equilibrio en las cuentas para poder seguir otorgando créditos, de acuerdo con la misión encomendada por ley; eso es lo que estamos logrando. Para preservar ese equilibrio el banco recurre al mercado de crédito de capital y para ello debe tener un panorama patrimonial: en su activo créditos sanos y créditos pagables que no tengan incertidumbres a efectos de obtener el anclaje necesario para poder

conceder a los clientes, en régimen de competencia, créditos accesibles con una tasa lo más baja posible.

Otro aspecto que debemos aportar y compartir es la amenaza que puede haber en caso de soluciones especiales de quitas porque todos aquellos que cancelaron sus créditos sin esas quitas pueden volcarse a una demanda contra el banco solicitando las mismas condiciones que se le dan a estos pagadores cuando tienen la misma situación patrimonial e individual. Lo que puede hacer el directorio –en el ámbito de sus competencias, de acuerdo con la Carta Orgánica y a nuestro presupuesto y equilibrio– respecto al Banco Hipotecario es solicitar a sus técnicos, dando criterios y directivas, que aporten todas las soluciones que podríamos ir proporcionando a nivel individual, el costo correspondiente y el impacto que esas medidas de atención y alivio generan a los deudores porque es lo que nos requieren, que en cada decisión que tomemos en el directorio sepamos cuál es el rebote económico sobre las arcas de la institución.

Así fue que el 10 de mayo de este año, por resolución 170/18, el directorio implementó, a propuesta de los departamentos técnicos, la posibilidad de que los deudores que están en UR pasen su crédito a UI a una tasa de interés del 6 % para los que están al día y del 7 % para los que están atrasados; sin costos asociados ni comisiones a pagar. Esto va en el mismo sentido que el artículo 1.º del proyecto del ley del senador Heber y tiene plazo hasta el 28 de febrero.

La otra resolución que se adoptó fue la 171, del 3 de mayo, sobre reestructuras de casos especiales, más extremos, familias con importante dificultades para poder pagar y con determinada casuística a una tasa de interés cero. Los técnicos lo pueden explicar mejor, pero hay algunos casos en que la cuota no llega a amortizar, se volvería eterna, entonces, con esta solución que se aportó se amortiza el capital. Además, la idea es tratar caso por caso. Los funcionarios del banco detectaron alrededor de 300 casos que serán atendidos por esta última resolución. Hablamos de un plazo residual superior a 30 años, un valor de inmueble de rápida convertibilidad de USD 60.000 o valor contado de USD 70.000 y una relación deuda garantía superior a uno. Ya se han concretado reestructuras, se agenda entrevistas y hay casos en proceso de solución.

En lo que respecta a los colgamentos, ya se expidió el señor vicepresidente del banco; no obstante, voy a dar algunas cifras. El saldo actual que el banco tiene para cobrar por concepto de colgamentos es de aproximadamente USD 100:000.000 –estoy dando números redondos, ya que no soy ducho en la materia–; si no los llegara a cobrar, el banco debería estar por lo menos tres años sin dar ningún tipo de crédito. Hay otros USD 50:000.000 de colgamentos que ya fueron reestructurados –es decir que los están pagando–, y otros más de USD 50:000.000 ya han sido cancelados, o sea, estos últimos son clientes que perfectamente podrían decir que quieren que les devuelvan lo que pagaron y que les den el mismo tratamiento que a todos.

Esos son temas a tener en cuenta.

SEÑOR PRESIDENTE.- Los 35.000 deudores ¿constituyen el universo total o son solo los deudores que están atrasados?

SEÑOR CERSÓSIMO.- Esa es la cantidad total de deudores.

SEÑOR VALLCORBA.- Quiero retomar algunas consideraciones que se han hecho y poner ejemplos que ayudan a ilustrar los puntos que fueron planteados, en particular por el señor vicepresidente del banco.

En la comparación de las deudas en unidades reajustables y en unidades indexadas, tenemos que tomar en cuenta el impacto que tiene el diferente criterio de reajuste de una cuota y otra; las cuotas en UR se reajustan una vez al año y las cuotas en UI se reajusten en forma mensual. Eso, naturalmente, impacta en lo que termina pagando el deudor.

A modo de ejemplo, trajimos un caso que considera una variación de precios del 10 %. Una cuota en UR de 100 durante los primeros doce meses, pasaría a 110 desde la cuota número trece –asumimos que la UR y la UI evolucionan de modo diferente, simplemente para aislar el efecto del criterio de reajuste–; y en el caso de la cuota en UI, como aumenta todos los meses, con una variación del 10 %, al año el deudor termina pagando un 4,5 % más. Entonces, a igualdad de variación entre la UR y la UI, por diferentes criterios de reajuste, la sumatoria de las cuotas que se pagan en UI equivale a un 4,5 % más que la de aquellas en UR. Obviamente, esta diferencia se profundiza cuanto mayor es

la variación. Si esta fuera de un 25 %, la diferencia del monto total pagado en un año sería del 11 %, es decir que al cabo de un año un deudor en UI termina pagando un 11 % más que un deudor en UR. Estos dos valores de variación elegidos –el 10 % y el 25 %– no son arbitrarios sino que tienen que ver con la duración del período que se considera. En un período más reciente, tal vez los últimos quince o veinte años, la inflación anual anduvo en el eje del 10 %, en cambio, en un período de 33 años –como desde el retorno a la democracia hasta ahora– la inflación se ubicó en el entorno del 25 % anual. Esas son las dos referencias que tomamos, una para un período corto y la otra para uno más largo. Pero, lo que quiero demostrar es que, efectivamente, la diferencia de criterios de reajuste de las cuotas en UR y en UI tiene un impacto muy significativo en el valor de la cuota que el deudor termina pagando. Ese es un elemento muy importante a tener en cuenta en esta comparación.

La otra cuestión que quería reafirmar se relaciona con la comparación de las cuotas, y también voy a plantear algún ejemplo que va en línea con lo que señaló el doctor Burstin.

En el cuadro que se incluye en la exposición de motivos, se plantea un ejercicio de comparación de cuotas partiendo de valores de $ 5.000 y se analiza cómo evolucionan. Se concluye que quien tomó una deuda en unidades reajustables en el año 2007 en el Banco Hipotecario del Uruguay hoy paga más del 75 % de lo que pagaría si la hubiera tomado en unidades indexadas.

Para ilustrar nuevamente, si las tasas de interés de referencia son las tasas promedio que informaba Burstin de 4,3 % en unidades reajustables y 6,3 % en unidades indexadas y si tomamos un crédito con un plazo de 25 años, la cuota inicial de $ 5.000 hubiera correspondido a un crédito de $ 926.000 en unidades reajustables y de $ 767.000 en unidades indexadas. Con estos supuestos, el crédito en unidades indexadas es un 17 % menor que en unidades reajustables para tener el mismo valor de la cuota. Esto se debe al impacto por la tasa de interés diferente. Por lo tanto, no es posible realizar comparaciones de cuotas sin considerar las diferencias en la tasa de interés por el impacto que tiene la cuotaparte de amortización y de intereses incluidos en cada pago, así como el valor del crédito.

Para seguir con este mismo ejemplo y los mismos supuestos, es decir, una tasa de interés del 4,3 % en UR, de 6,3 en UI y un plazo de 25 años, si se tratara de un crédito del mismo valor –tomamos el que manejamos en el crédito de unidades reajustables, $ 926.000–, se hubiera generado una cuota inicial en unidades reajustables de $ 5000. En cambio, la cuota correspondiente al crédito en unidades indexadas hubiera sido de $ 6.300, o sea que la cuota para un mismo crédito, en igualdad de condiciones de plazo y con una diferencia de tasa de dos puntos, implicaba una cuota 21 % superior en el arranque de una deuda en UI a una deuda en UR.

Si en el período que toma en cuenta el proyecto de ley a consideración de la comisión, que va desde 2004 a 2017 –período de mayor crecimiento del salario real que se ha registrado en la historia del país–, en relación con los pagos, comparamos lo que se hubiera pagado por ese crédito en unidades reajustables y en unidades indexadas, vemos que efectivamente en unidades indexadas se hubiera pagado un 8,8 % menos. Quiere decir que en ese período –considerando el año 2004 a la actualidad– el crédito en unidades indexadas hubiera sido menor, pero no el 75 % que se comentaba.

Esto es crucial. Depende del período que se tome en cuenta. Si consideramos un período un poco más largo de 25 años –la duración del crédito–, este crédito en unidades indexadas hubiera pagado un 9,4 % más que el crédito en unidades reajustables. Quiere decir que el deudor, con un crédito a 25 años y en esas condiciones de tasa, en ese período –que no es el de mayor aumento del salario real porque en la crisis de 2002 el salario real tuvo una caída muy significativa–, en unidades indexadas habría pagado más.

En síntesis, a partir de todo esto entendemos que no hay un mal endémico respecto a las deudas en unidades reajustables. No creemos que exista un problema generalizado y originado en la unidad de cuenta en la que se otorgó el crédito.

Esto no quiere decir que no haya deudores con dificultades que se deban atender. Esa situación es muy diferente y no es igual la realidad de todos los deudores en unidades reajustables, inclusive para aquellos que tienen plazos de pago todavía muy largos. Podemos tener un deudor en unidades reajustables al que le queden todavía 30 o 35 años para cancelar su deuda, que entrarían dentro del universo que comentaba recién el director Cersósimo, pero que tiene una propiedad que vale USD 200.000 y está pagando una cuota de $ 7000. La casuística puede ser muy grande y por eso las soluciones generales no atienden esta problemática.

Con respecto al proyecto de ley, el artículo 1.º efectivamente ya se está implementando –ya se da esa posibilidad– e inclusive es más abarcativo de lo que se plantea porque incluye a los deudores con cuotas vencidas, cuando antes incluía exclusivamente a los que estuvieran al día. Hoy un deudor en unidades reajustables que está atrasado –que no está al día– tiene también la posibilidad de pasar su deuda a unidades indexadas.

El artículo 2.º del proyecto de ley faculta al banco a establecer un régimen especial de descuentos, facultad que en realidad ya tiene y que, de hecho, ha venido implementando –tiene algún tratamiento de carácter general para los buenos pagadores, como es la tasa de buen pagador–, así como también mecanismos especiales sobre los conjuntos de deudores, como ha sido comentado por el director Cersósimo.

En cuanto al artículo 3.º entendemos que esta solución, que implica una quita en lo adeudado con carácter general para todos los deudores, no es conveniente, potencialmente tiene un impacto económico muy significativo sobre el banco y compromete, por tanto, la capacidad de generar nuevos créditos en el futuro. Al mismo tiempo, implica un riesgo importante respecto al reclamo de deudores que ya han cancelado y que eventualmente se verían beneficiados por esta disposición de carácter general, en caso de prosperar el proyecto.

Muchas gracias.

SEÑOR HEBER.- Los señores invitados –a quienes damos la bienvenida– han hecho una serie de consideraciones sobre la situación del banco. Estoy en esta casa desde hace muchos años y, a lo largo de la historia, he visto muchas cosas. Por ejemplo, el padre de uno de los directores, al asumir la presidencia del Banco Hipotecario del Uruguay en 1990, no sabía si al otro día podría abrir la institución. La situación del banco se pudo subsanar, pero fue muy costoso para el país asumir una herencia que venía de la época de la dictadura, con realidades desastrosas desde todo punto de vista, para la gente y para el banco.

Naturalmente, como hace mucho tiempo que estamos en esta casa, hemos visto todo esto que venimos arrastrando durante muchos años, en distintas situaciones. En todo ese tiempo hemos visto, en el pasado, la presentación por gente del Frente Amplio de muchos proyectos de ley de condonación de deudas, directamente: un *perdona tutti*. Estamos hablando de historia y simplemente quiero recordarlo porque la seriedad con que se tienen que hablar las cosas, también tiene sus bemoles, ¿no? Hubo episodios en el pasado, de proyectos en donde se perdonaba todo haciendo un agujero enorme al Banco Hipotecario del Uruguay, que igualmente se presentaron y se votaron. Por suerte, hoy no son ley. Por eso, hay que decir que ha corrido mucha agua bajo el puente en este caso.

Este proyecto de ley no habla de condonación de deudas, no habla de *perdona tutti*. ¿De qué habla? De lo que la misma Administración instrumentó en el 2007. Incluso, en la exposición de motivos del proyecto de ley, con responsabilidad –porque no es una condonación de deuda–, se expresa: «Decimos de generar un debate porque somos conscientes que no tenemos dimensión del costo de lo que estamos proponiendo, pero sin perjuicio de ello, creemos que entre todos sería posible encontrar una solución para más de veinte mil familias que se encuentran, muchas de ellas en una situación desesperante,… ». Eso dice, reitero, la exposición de motivos. O sea que lo que hemos hecho es presentar un tema para ver qué costo tiene. Cuando lo analizamos, nos preguntamos: «¿Pero cómo, el propio Banco Hipotecario y el Poder Ejecutivo –de este Gobierno, del mismo partido político–, en el 2007 planteó una solución de pasaje de UR a UI? ¡Lo instrumentó! No sé qué pasó con mucha de la gente que en su momento tuvo la oportunidad de pasarse de UR a UI y no lo hizo. Otros dicen, también, que fueron desalentados por la propia Administración. Es un viejo tema que se nos ha planteado también en el caso de muchas refinanciaciones de otros sectores, como en el agropecuario. Ahora bien, esta situación del año 2007 es planteada por la propia Administración. No es un invento mío ni de los deudores. Supongo que cuando el Poder Ejecutivo –el mismo presidente de la república que tenemos ahora– lo planteó en el 2007, habrá previsto esta situación. Cuando se le dijo a la gente en el año 2007 que podía pasar de UR a UI –esto es lo que queremos saber– se habrá hecho alguna proyección acerca de cuánto le podría costar al banco o cuánto podría generarle para afectar créditos nuevos, que es de lo que se trata.

La gente no optó; sí lo hicieron unos pocos. En el año 2013 hubo otra instancia, pero era diferente porque no era retroactiva al 2007 sino que consistía en un reconocimiento de lo adeudado, a partir de lo cual se podía pasar a la unidad indexada; supongo que es lo mismo que está

instrumentando hoy el banco: se reconoce la deuda en UR hasta ahora y después se pasa a UI. Eso me parece bien y es lo que expresa el artículo 1.º.

En concreto, para ver qué tenemos que hacer, precisamos saber cuánto le costaría al banco hacer el cambio retroactivo al año 2007. Si hay un número, es importante conocerlo porque queremos ver si le estamos generando una dificultad al banco, cosa que no pretendemos. El propio banco instrumentó esta medida en el año 2007 y si ahora queremos retrotraer esto a ese año tenemos que saber cuánto costaría, ya que la gente no se afilió a la UI en su momento.

Por supuesto que es bienvenida la información que nos dan, pero la historia sobre el Banco Hipotecario es muy larga y complicada, pues hubo iniciativas de todo tipo y color. Pretendemos ayudar al banco; no queremos desfinanciarlo. Queremos que siga dando créditos, pero precisamos conocer ese número para tomar una decisión, ya sea por sí o por no. ¿Cuánto cuesta hacer retroactivo al año 2007 lo que hoy está dando el banco al pasar de UR a UI? Me refiero a la tasación y a las quitas; todo lo podemos hablar.

Sabemos que hay mucha gente involucrada porque conocemos la historia de varios deudores que han pagado dos y tres veces el valor de su vivienda. Eso es otra cosa y no es un tema de esta discusión; nosotros queremos conocer los números para tomar decisiones.

Si el economista Vallcorba o los representantes del Banco Hipotecario nos pudieran decir cuánto podría significar la retroactividad que la propia administración instrumentó en el año 2007, sería muy útil. Vale decir que muchos de los que hoy están pagando en UR nos dicen que están abonando una cifra bastante mayor de la que hubieran pagado si hubieran optado por la UI desde el 2007 –no desde el 2004 ni desde el 2002; esas cifras solo son bienvenidas como información–, pero acá hay una decisión de la administración en ese año y no se trata de un cálculo arbitrario. La propia administración habilitaba a pasar de UR a UI en el año 2007 y, a nuestro juicio, ella misma desalentó a los deudores en los hechos, generando el temor y la incertidumbre en cuanto a que no se podía saber claramente que pasaría con la UI en los años siguientes.

Esta situación busca atender un tema social y no queremos que se responsabilice al Banco Hipotecario. Si queremos atender un tema social, no vamos a buscar que el monto salga del banco porque de ese modo estaríamos afectando a los nuevos deudores, que tienen tanto derecho como los actuales a tener un crédito que les dé la posibilidad de comprar una vivienda. Este es un tema del Estado en su conjunto: si va a atender o no una situación que se ha generado desde el año 2007 a la fecha.

Esa es una decisión que después discutiremos en comisión, en función de cuál sea el número. Por eso, para mí es muy importante saber cuánto es: ¿diez millones? ¿quince millones? No son cien ni ochocientos, como significaría si se presentara un proyecto de ley de condenación de deuda. Si se presentara un proyecto de ley *perdona tutti,* por un costo de ochocientos millones, se fundiría el banco. No estoy afectando las carteras que hoy están, como mencionaba el señor director Gustavo Cersósimo; quiero saber solamente eso. Naturalmente, en esto tenemos un problema y es la gente que ya pagó; ese es un tema que no va a pasar solo por el banco, sino por un proyecto de ley que el día de mañana puede generar reclamos. Sí, señor; es un problema. Ese sí es un problema, pero no vamos a pensar en ello si todavía no sabemos si podemos hacerlo o no. Si me dicen que la retroactividad equivale a USD 100:000.000 cambia sustancialmente a si son USD 15:000.000 o USD 20:000.000.

Esto no se lo vamos a cargar al Banco Hipotecario del Uruguay porque no solamente hay deudores en el banco, sino también en la Agencia Nacional de Vivienda, que son buenos pagadores; no todos son problemáticos.

Quiere decir que hay una decisión de Estado, que se tomará o no, pero con la seriedad del caso tenemos que saber de cuánto estamos hablando. Invitamos al Ministerio de Economía y Finanzas y al directorio del Banco Hipotecario del Uruguay a que nos den las cifras. Insisto: no es un cuestionamiento a la política que el banco viene siguiendo, ni a la apertura que hoy tiene al reestructurar las deudas, sino que notamos que, socialmente, no es suficiente –todos los esfuerzos son válidos– y tiene limitantes. Claro que sí. Al Banco Hipotecario no podemos pedirle que haga más, pero sí podemos identificar el problema y tratar de buscar soluciones; serán las mías u otras, pero hay 26.000 familias que están preocupadas.

Me pesa el argumento del economista Vallcorba, que dijo: ¡Ojo, que mañana podemos tener reclamos de aquellos que hicieron el esfuerzo de pagar! Sí señor, es todo un tema, pero antes de ver si vamos a tener esa desigualdad y cómo la resolvemos, queremos saber cuánto cuesta. Eso es lo que nos importa para ver si podemos avanzar en un camino de seriedad y responsabilidad, no para agujerear al Banco Hipotecario, establecer una condonación de deuda, hacer un *perdona tutti* ni hacer demagogia con esto. No estamos haciendo demagogia con esto porque lo que sucedió en 2007 no lo inventamos nosotros, está allí y esa oportunidad de pasar de UR a UI la dio la propia administración. Supongo que eso lo habrá hecho conscientemente y no de manera inconsciente respecto a lo que podía provocar.

En función de eso, voy a solicitar si se me puede dar una idea aproximada –no una cifra específica– de cuánto generaría la retroactividad. Tengo claro lo que está haciendo el banco, tengo claro el tema de los descuentos para quien quiere liquidar, al contado, la deuda que tiene con el banco –quizás no tengamos que votar nada en ese sentido–, pero el tema de la retasación y del valor de la vivienda es complicado. Podemos trabajar en eso. Ahí sí, vamos a requerir de su ayuda, pero podemos avanzar si sabemos un número. Yo no lo sé y no me gustaría ni siquiera votar el proyecto de ley que presenté sin saber realmente cuáles son las consecuencias.

Me parece serio y responsable el planteo de atender un tema social sin dejar de preocuparnos por el posicionamiento del Banco Hipotecario, que queremos proteger fuertemente.

Nada más.

SEÑORA MOREIRA.- Me sumo a la bienvenida a la delegación, agradeciendo la claridad de los números y las exposiciones escritas.

Voy a empezar por lo primero. En esta Comisión tenemos la firme intención de encontrar alguna iniciativa que tome en cuenta las situaciones gravosas de los 15.000 o 20.000 deudores. Veamos cómo se expresa esto. El propio señor senador Heber dijo que si bien no tiene por qué ser su proyecto la solución, existe la voluntad política de atender la situación de lo que hoy se conoce como el movimiento de deudores del Banco Hipotecario.

En lo personal, creo que estas personas no son deudoras del sistema financiero «apenas», sino deudoras de un banco social, y eso las diferencia. Aquí tengo algo de la Institución Nacional de Derechos Humanos, que en el punto veinte dice: «El Estado, en una situación en la que el daño producido es muy gravoso y alcanza a un número muy elevado de damnificados, puede intervenir propiciando soluciones que vuelvan a reestablecer la ecuación económica de los contratos, especialmente por tratarse de préstamos provenientes de una entidad estatal con un fin social, que tuvo por objeto el acceso y la protección de la vivienda». Por lo tanto, no estamos hablando del crédito privado para vivienda o del sistema financiero, sino de un banco estatal con un fin social y de un derecho humano. No se trata de cualquier crédito que contrato por ahí. Bajo esta interpretación, está el principio de igualdad ante las cargas públicas.

Dicho esto, paso a hacer algunas consideraciones y preguntas.

El movimiento de deudores que concurrió a la Comisión habló de 15.400 deudores en UR. Se dice que 4.000 podrían saldar su deuda en los próximos cinco años y que un 10 % paga una cuota menor a los $ 4.000, y eso está muy bien, en el sentido de que me preocupo relativamente menos por ellos.

La pregunta es: ¿qué porcentaje de ese grupo de deudores son jubilados? ¿Por qué? Porque los jubilados pasan a ganar la mitad de lo que percibían en actividad, y si se tiene en cuenta el principio de que la carga por el costo de la vivienda no puede superar un cierto porcentaje de sus ingresos, se le empiezan a acumular colgamentos y la vivienda la terminarán pagando sus hijos o nietos. Entonces, me interesa particularmente el tema del principio de igualdad de las cargas porque estas personas, cuando compraron sus viviendas, no pensaron que la iban a tener que pagar cuando estuvieran jubilados y con la mitad de sus ingresos. El propio movimiento de deudores reconoce que no tiene estos números.

Por otro lado, si bien es cierto que los remates son pocos, existen, y también los hay por parte de la Agencia Nacional de Vivienda. Sobre esto voy a hacer una consideración, aunque sé lo que me van a responder. La vivienda es uno de los derechos humanos menos asegurados en este país. La

educación y la salud son gratuitas, se supone que la justicia también lo es; sin embargo, de los derechos sociales, la vivienda es, sin duda, el más difícil de asegurar por parte del Estado. Nosotros estamos luchando por el acceso a la vivienda, primero, pero luego también tenemos que luchar por la permanencia. Por lo tanto, me parece que un banco social no puede hacer remates, y no me importa si son veinte o treinta. Aquí los deudores plantearon la suspensión de los remates y al respecto sé que se me van a decir que si se suspenden se da una señal –luego me voy a referir al *moral hazard,* principio económico del riesgo moral– en el sentido de generar incentivos a los malos pagadores. No sé, no me consta, y creo que una institución social y pública no puede rematar una vivienda, con todo lo que nos cuesta que la gente pueda acceder a ella en este país.

A su vez, quiero plantear una pregunta y hacer una valoración. Siento que en toda la discusión sobre los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay –he mantenido reuniones con directores de esta institución– hay un punto ciego, porque nosotros miramos a los deudores y el banco mira la sustentabilidad de la institución. Reitero que yo miro a los deudores y que ahí hay un punto ciego; no nos entendemos y debemos hacerlo para que no iniciemos acciones políticas que vayan en contra del banco, como dice el señor senador Heber, pero que tampoco dejen a los deudores –que han tenido una actitud bastante tranquila respecto de la búsqueda de soluciones judiciales a sus problemas, ya que están tratando de hacerlo políticamente–, en una situación difícil. Tenemos que encontrar un punto de mirada, ya no de acuerdo, porque estamos mirando cosas distintas.

La pregunta es si tienen un modelo económico que permita determinar, en cada caso –no hablamos de lo general–, cuánto pagó efectivamente quien contrató, cuál es el valor real de la vivienda hoy y cómo esa ecuación económica condice con la deuda que tiene. No puede ser que una persona que pagó durante veinticinco años por una vivienda que vale USD 120.000 hoy deba USD 90.000 o aproximadamente el mismo valor de la vivienda. ¡No existe! Se tiene la idea de que la paga dos veces. No me refiero a cosas abstractas, sino a situaciones concretas que conozco personalmente. El movimiento de los deudores del banco hipotecario tienen la capacidad de interpelarnos a todos porque no hay nadie en este país que no conozca a uno, dos, tres o a diez deudores del banco hipotecario. La pregunta, reitero, es si hay un modelo que permita identificar estas tres variables de acuerdo a arreglos de principios de justicia contractual. Insisto –como dice la Institución de Derechos Humanos y Defensoría del Pueblo–: una justicia contractual en la que no recaiga todo en una de las partes, que es el deudor, sino que se reparta por igual, porque se trata de un banco público.

Puedo aceptar que los principios contractuales en el mundo privado dependan del apetito de los contratantes y de las reglas de la oferta, pero en un banco público no puede ser así. ¡La carga debe repartirse por igual! Sin embargo, creemos que es alarmante el número de casos en los cuales la ecuación económica no funciona. Insisto en el ejemplo que señalé anteriormente: una persona que ha pagado durante veinticinco años por su apartamento, que hoy en el mercado sale USD120.000, y debe USD 90.000, pero además tiene 65 años. Estoy mencionando un caso que recuerdo ahora, pero en el movimiento de deudores está lleno de casos por el estilo. Estamos hablando de personas mayores que contrajeron una deuda estando en actividad y ahora la tienen siendo pasivos, por lo que sus hijos o descendientes la van a heredar. Me estoy refiriendo a estas situaciones, a quienes pagaron durante veinticinco años alrededor de USD 500 mensuales –considerando el promedio de las deudas en UI, porque no lo tenemos en UR–, que son unos $ 16.000, o sea, el equivalente a un alquiler. ¡Tampoco es que estemos subsidiando la vivienda! Es muy alto lo que se paga en relación al precio de la vivienda; es casi el equivalente a un alquiler. La idea de la intervención de un banco público es el subsidio a la vivienda; dado que la vivienda es un derecho, el Estado se hace cargo de la diferencia entre el valor del mercado y el monto que pone el banco. De eso se tiene que hacer cargo la parte pública porque es un derecho.

Los deudores hacen una propuesta –y voy a la pregunta que formuló el señor senador Heber– que es el recálculo de la deuda al 2007, incluyendo los colgamentos. Es la tabla que tiene el señor senador. Ustedes hablaban del 2002, pero me parece que en los indicadores económicos y sociales ese es un mal punto de partida. Sé que el Frente Amplio a veces lo usa –hacemos el cálculo de la pobreza desde el 2002, por ejemplo– y siempre digo que no debería hacerlo porque es un año excepcional. En cambio, el cálculo desde 2007 tiene su fundamento porque es cuando se abre la cartera. No me importa lo ocurrido entre 1997 y 2002, no me funcionan como punto de partida para esta ecuación; me funciona el 2007 porque en ese año hubo una decisión política. Me parece muy responsable lo que plantean los deudores, y la pregunta que quiero hacer –al igual que el señor senador Heber– es cuánta plata significa eso.

Pero voy más allá de lo que plantea el señor senador, y me remito a lo expresado por la Institución Nacional de Derechos Humanos y Defensoría del Pueblo: «… propiciar mecanismos que permitan la revisión de los contratos de manera de restablecer la ecuación económica de los mismos».

Me refiero al valor real de la vivienda, al valor de lo que se ha pagado –obviamente, cuánto se pagó y cuánto vale ahora a pesos o unidades constantes, como se hace– y, a partir de ahí ver la diferencia. ¡Quiero esa diferencia! No quiero la diferencia en función de la unidad indexada, etcétera. Quiero saber esa diferencia caso a caso.

Otra cosa que plantean es el estímulo al buen pagador. Ustedes hablan de una tasa al buen pagador, pero lo que ellos quieren son quitas. Eso es lo que yo entendí. El mundo financiero privado no les hace quitas porque lo que le sirve es tener corriendo la plata de cada cuota que se paga, pero el mundo público debería funcionar distinto. Al hablar de estímulo al buen pagador lo que están pidiendo son quitas efectivas, con tasas de descuento para cancelar sus deudas. ¿Es eso posible?

Ustedes hablan del riesgo moral que significaría una política general. Yo creo que la política tiene que ser caso a caso, pero tiene que haber un principio general porque, si no, sería cada deudor contra el banco. El Banco Hipotecario es un banco público pero es un banco al fin, y no quiero tener gente negociando con un banco. Debemos contar con un principio general que luego pueda aplicarse caso a caso; no se trata de hacerlo uno a uno, porque sería uno contra una institución gigante, que tiene todos los números y que, además, se defiende a sí misma. ¡Y es lógico que se defienda a sí misma! ¡Lo entiendo! Pero la política implica mirar los intereses de ambas partes y satisfacer la demanda de los más vulnerables. Y en este momento hay una población vulnerable; por algo se están movilizando.

Reitero que me parece que hay un punto ciego. Escucho que ustedes dicen que en la evolución ellos se beneficiaron de la UR; sin embargo, quieren pasar su deuda a UI. ¿Por qué querrán pasarla a UI si tanto se beneficiaron de la UR? ¡Hay una demanda específica! No quieren convertir su deuda actual –que es lo que ya está, aparentemente–, ni pasarla a UI poniendo USD 5.000, que es lo que ellos dicen que les prometieron antes. ¡No! Lo que quieren es pasarla a UI con la retroactividad de los beneficios o los menores gravámenes que eso supone.

Con respecto al riesgo moral a los buenos pagadores, de quienes ya pagaron, ¡perdónenme!, pero si lo hacemos a nivel de los países y decimos que hay que condonarle la deuda a Tanzania, que hay que bajarle la deuda a Etiopía, aunque el Banco Mundial me diga que Irlanda pagó todo, a mí no me importa. En el sistema mundial se les hacen quitas importantes a las deudas de los países pobres, esquivando el problema del riesgo moral al buen pagador. En el caso de alguien que pagó, no sé si legalmente podría ir contra una medida tomada por ley posteriormente. Me parece muy extraño todo eso pero, como dijo el señor senador Heber, después veremos si efectivamente hay acciones judiciales que reclamen contra una ley que no les dio beneficios antes.

Tampoco me parece que nos enfrentemos al riesgo moral en el caso de los nuevos contratantes. Pueden ser riesgos morales por las consecuencias económicas que se desprendan de ello, pero no me parece que sean riesgos morales en sí mismos. El riesgo moral lo tuvo quien contrató con el banco hipotecario sin saber lo que iba a pasar después. El riesgo moral lo tuvo el contratante inicial.

Quiero terminar con una pregunta que no tiene nada que ver con los deudores. ¿Qué diferencia hay hoy, desde el punto de vista de las tasas, de los montos y de las facilidades, entre un crédito tomado en el Banco Hipotecario y un crédito de vivienda tomado en el sistema privado? ¿Qué diferencia efectiva hay?

SEÑOR CAMY.- Quiero dar la bienvenida al economista Vallcorba y a la delegación de directores del Banco Hipotecario del Uruguay y agradecemos su presencia.

Oportunamente solicitamos esta comparecencia a partir del interés que hay por este tema, que creo que en el Senado de la República es compartido por todos los partidos.

Recuerdo, en primer término, la expresión que tuvieron sobre el tema los señores senadores Larrañaga y Mieres en la Cámara de Senadores, planteando la necesidad urgente de abocarse a él, alertando lealmente sobre una situación de angustia que alcanza a miles de familias del país. Señalaron, a su vez, la necesidad de tratar el asunto sin ninguna demagogia o ánimo que no comprenda que los temas de plata se solucionan con plata y no de otra forma. Luego surgió la propuesta concreta –que hasta ahora es la única que hay– que impulsa el señor senador Heber, que respaldamos y a la que nos afiliamos.

Creo que hay que separar la situación en la que se encuentra el Banco Hipotecario del Uruguay, de la que enfrenta el Ministerio de Economía y Finanzas. El Banco Hipotecario debe velar por el interés que su propia Carta Orgánica le define desde 1912, en que lo asumió el Estado, y defenderlo. Creo que es importante reconocer que lo hace, y lo digo a partir del conocimiento que estamos tomando de algunas medidas administrativas que pretenden comprender el espíritu de lo que este proyecto de ley impulsa. Pero nuestro interés es otro: es comprender la angustia. En lo personal, de acuerdo con los casos que conozco, no vacilo en tildar de injusta la situación de miles de personas que ya han pagado su casa y aun así la siguen debiendo prácticamente en su totalidad. Es cierto que esto se da en el marco de una norma que asumieron voluntariamente y de las obligaciones que ella estableció, pero creo que se trata de una situación que debemos comprender para abocarnos a darle una respuesta.

Quiero reconocer expresamente al director Gustavo Cersósimo –a efectos de que quede constancia en la versión taquigráfica– la amabilidad y disponibilidad con que nos recibió oportunamente –tenemos la condición de coterráneos, lo que nos acerca en la relación–, cuando le alcanzamos datos sobre cientos de casos puntuales del departamento de San José. También quiero destacar que me consta que se creó una comisión en el Banco Hipotecario para tratar estas situaciones, que también se dan en otros puntos del país. Lo cierto es que puede conocer realidades concretas y puedo dar fe de que estas personas están siendo afectadas por esto que pretende contemplar el proyecto de ley del señor senador Heber.

En definitiva, señalo mi reconocimiento hacia la actitud del banco, pero también la comprensión de que lo que busca esta solución legal es un conocimiento universal del tema –es decir, que no se trate de una solución para algunos sino para todos– que tenga en cuenta dos aspectos: la reparación de lo que creemos una injusticia y, al mismo tiempo, el cuidado del patrimonio del Banco Hipotecario del Uruguay.

Por eso habíamos solicitado esta comparecencia, a fin de hacer algunas preguntas con respecto a lo planteado por el señor senador Heber; queremos conocer oficial y formalmente los números y la situación. De esta manera también se tendrá como insumo la perspectiva de lo que este tema le puede implicar a cada uno de los organismos.

Estuve indagando en las cifras y puedo decir, por ejemplo, que el Banco Hipotecario tuvo un ejercicio 2016 que, en términos de resultados, arrojó catorce millones y medio de dólares de ganancia. Sin embargo, en el mismo ejercicio, la Agencia Nacional de Vivienda arrojó un resultado de aproximadamente veintitrés millones y medio de dólares de pérdidas. A su vez, el patrimonio de la Agencia Nacional de Vivienda a 2016 es de casi dos millones y medio de dólares, mientras el del Banco Hipotecario, a esa fecha, registra un patrimonio de 788 millones y medio de dólares.

Todo esto me inspira una pregunta concreta. En virtud de los resultados de ambas instituciones durante el ejercicio 2016, ¿no debería ser diferencial para cada una de ellas el régimen de descuentos propuesto por este proyecto de ley en su artículo 2.º?

Asimismo, pregunto cuál es la estimación del impacto en el tesoro nacional de la aplicación de lo que dispone este proyecto de ley respecto a las exigencias del Banco Central. Y, principalmente, quiero saber cuál es la estimación de costos y de pérdidas, ante los resultados y patrimonios de ambas instituciones, de la conversión de las deudas de unidades reajustables a unidades indexadas en especial por la pérdida de ingresos anuales y la pérdida estimada al final del período de los préstamos con los colgamentos que se convierten a UI y que no generan intereses.

Me gustaría tener esos datos concretos para poder analizar el proyecto de ley que esta comisión tiene por objetivo, que es el único que se ha presentado en forma concreta para solucionar un tema –no vacilo en afirmar– que preocupa a todo el Senado de la república por tratarse de una situación angustiante para quienes la padecen. A mi juicio, esta situación debe tener una solución –lo repito bien claro para que no se dispersen las opiniones indebidamente– preservando el patrimonio del Banco Hipotecario del Uruguay y asumiendo que hay una situación de injusticia cuando alguien paga religiosamente la vivienda en los años que corresponde –por lo menos me quiero vincular a ese tramo de la afectación–, y en algún caso debe, prácticamente, la totalidad del valor de la misma. Algo está mal, algo se hizo mal; hay que corregirlo; no sé de quién es la culpa.

Reitero, para que conste en la versión taquigráfica –lo vuelvo a decir porque acaba de ingresar el doctor Cersósimo–, el reconocimiento expreso por la celeridad y amabilidad que lo caracteriza en la respuesta, como así también el reconocimiento por lo que administrativamente, dentro

de sus potestades y de la custodia que tiene que hacer de los intereses del banco –que no necesariamente son los que priorizamos nosotros, pero sí los que tienen que priorizar los responsables de la gestión del banco–, hace frente a las situaciones que oportunamente le hicimos llegar.

Era cuanto queríamos informar y agradecemos nuevamente la comparecencia a la comisión.

SEÑORA ARGIMÓN.- Brevemente quiero expresar que de todos los señores senadores que se encuentran sentados en torno a esta mesa, soy la única que formó parte activa, como funcionaria, del Banco Hipotecario, cargo al que luego renuncié para venir a esta casa. En varias oportunidades fui presidenta de la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente de la Cámara de Representantes, es decir que pasé por muchas instancias, de las más diversas, de la vida institucional de este banco que, al igual que el Banco República, tiene características especiales.

Estar en el Banco Hipotecario significa tener una mirada no solo economicista de lo que la vida institucional determina, más allá del cuidado que hay que tener al formar parte de un directorio que tiene que cuidar el justo equilibrio entre el saneamiento económico de la institución y el rol social para el cual fue constituido porque si no lo cumplimos, nos alejamos del fundamento de su existencia.

Obviamente, sucesivos episodios nos mostraron –como decía el senador Heber–diversidad de situaciones del Banco Hipotecario que repercuten en decisiones parlamentarias, razón por la cual la vida del Parlamento ha tenido intercambio permanente con el Banco Hipotecario del Uruguay. Ahora bien; con el mayor de los respetos, creo que este directorio se está olvidando de ese rol, sobre todo, teniendo en cuenta los datos que nos han aportado.

SEÑOR PRESIDENTE.- Exhorto a la señora senadora a no hablar con calificativos.

SEÑORA ARGIMÓN.- Me parece muy importante la información que nos trasladan, pero hay algo que no me queda claro porque este es un banco que pertenece a la estructura del Estado y que debería estar abocado a la atención de un problema tan significativo como el de la vivienda; somos siempre los mismos, este país no ha logrado crecer en población y, sin embargo, ese sigue siendo uno de los principales problemas que tenemos los uruguayos. Está bien tener las cuentas saneadas, pero el rol social sigue siendo el mismo: atender esa realidad.

El hecho de que se nos diga que el único o el principal banco, que desde el punto de vista social, tiene como objetivo considerar un derecho humano como el acceso a la vivienda –objetivo que, por una decisión política, pasa a ser compartido con la Agencia Nacional de Vivienda, como forma de considerar dos niveles distintos de la realidad habitacional del país– está en una situación de superávit, habla muy bien de cómo se lleva adelante ese cuidado económico, pero nos pone en alerta porque como senadores observamos y recibimos una realidad desde la población deudora que nos hace pensar en ese rol social que se debe cumplir en forma permanente. Dicho de otro modo, tenemos superávit pero seguimos teniendo el gran problema del acceso real a la vivienda y su mantenimiento, porque muchas veces, una y otra vez, tanto en la Cámara de Representantes como en la de Senadores y en los más diversos lugares, escuchamos planteos como el siguiente: «Ya pagué mi casa, pero debo el doble o el triple de la deuda que asumí». Esto indica que algo no está funcionando bien.

Entonces, no es que cuestionemos todo del banco, sino que indicamos que, reitero, algo no está funcionando bien. No puede ser que, siendo los mismos tres millones y poco de habitantes y que pese a que diversos gobiernos de distinto signo político han avanzado en el tema –incluso, con las oscilaciones que ha tenido la institución bancaria–, no logremos por lo menos avanzar en términos reales en cuanto a una solución de accesibilidad a la vivienda para nuestra población.

Deben tener en cuenta que para que los ciudadanos se presenten en el Poder Legislativo a plantear sus problemas, previamente corre mucha agua y que implica un ejercicio de encuentro, lo más seguro, por muchas horas en la baranda del Banco Hipotecario para consultar, número en mano, en qué situación está su deuda. Es evidente que hay una base considerable de compatriotas que no está teniendo una respuesta oficial al problema que, primero, traslada al banco y, después, a este ámbito.

Por eso, insisto, algo está fallando. El proyecto de ley propuesto por el señor senador Heber como el de otros compañeros surge, no porque necesitamos que nos demuestren la justicia con que están resolviendo las situaciones que se plantean en el banco, sino porque la intención es trasladar a ustedes nuestra preocupación por un tema que la gente trae a sus representantes.

En consecuencia, no se trata de venir a mostrarnos lo bien que está funcionando y el superávit que tiene el banco mientras desde este lado lo que tenemos para decirles es que, reitero, algo no está funcionando bien. Es en eso en lo que estamos fallando: en no transitar hacia la búsqueda de una solución para este tema. La verdad es que, a pesar de la presentación que hicieron, no he logrado identificar la solución que las autoridades del banco proponen para este tema.

En concreto, mi pregunta es: cuál es la solución que, frente al proyecto de ley propuesto por el señor senador Heber, nos proponen, pues no se trata de negociar, sino de admitir que hay un problema y que los representantes de la gente les están planteando su preocupación y su interés por saber cuál es su respuesta.

SEÑOR AMORÍN.- Doy la bienvenida a la delegación para hablar de este tema tan importante.

Primera aclaración: me gusta el proyecto del señor senador Heber y la forma en que fue presentado. Me parece que está bien la preocupación que tiene porque es la que tenemos todos y estoy de acuerdo con que plantee un tema de costos porque hay que tenerlo en cuenta para saber cuánto cuestan las soluciones. No tengo números, pero los imaginé: si fueran 15.000 deudores en UR y decimos que el costo es de USD 15:000.000 serían USD 1.000 por deudor, no soluciona nada; si fueran USD 150:000.000, hablaríamos de USD 10.000 por deudor –la señora senadora Moreira hablaba de una deuda de USD 100.000–, también soluciona poco; pero si fueran USD 1.500:000.000, eso sí determina la deuda, eso está bueno. Es de eso que tenemos que hablar. Esos son los datos que precisamos. Esos datos que pide el señor senador Heber son los que necesitamos para legislar, porque nosotros en esta materia algo tenemos que hacer, pensando en los deudores y en el banco, no por el banco como institución que nos cae simpática, sino por los futuros deudores y por el acceso a la vivienda. Hay un dato que dio la señora senadora Moreira –que como siempre me hace reflexionar– que capaz es el más importante que escuché hoy: las cuotas son tan altas que casi llegan al valor de un alquiler. Les voy a decir algo para que tengan claro: tengo cientos de amigos que alquilan casa o apartamento y les gustaría ser deudores del Banco Hipotecario para comprar su casa y pagar menos de alquiler. La función del banco es que la gente pueda tener vivienda propia, así que yo quiero que el banco sea sólido y pueda dar crédito a muchas más personas pensando en los que están adentro. He recibido muchas personas con grandes dificultades para pagar y por supuesto que nos sensibiliza, pero también nos sensibiliza la gente que ni sabe que existe el Banco Hipotecario y está pagando alquiler. Está claro que sería extraordinario que el Banco Hipotecario les pudiera dar un crédito por el que paguen menos que un alquiler. Así que, no se gasten todo, quédense con algo para prestar. Me parece que en esto también tenemos que pensar quienes pretendemos gobernar, debemos empezar a ver la globalidad de los temas. Nos gustaría que el Banco Hipotecario nos dijera: «Los vamos a atender de esta manera y esta es la solución».

Voy a hacer una pregunta y no pretendo que me contesten, porque no la van a contestar salvo que sean unos irresponsables y sé que no lo son. Si un amigo me dice: «¿Hoy, y pensando en el futuro, me conviene cambiar de UR a UI?». ¿Alguien se anima a dar una respuesta? ¿Alguien se anima a decir: «En los próximos 10 años vas a pagar menos que ahora en UR o en UI»?

En realidad lo que uno ve con estas citaciones es que hemos tenido la posibilidad de reflexionar amplísimamente sobre estos temas. Por supuesto que vamos a pedir al Banco Hipotecario del Uruguay que dé soluciones, por lo menos para aquellos deudores que están muy mal, aunque seguramente las esté buscando. En realidad, cualquier tipo de ejecución duele, cuando uno ejecuta a una persona y la saca de su casa, aunque sean 24 por año de 25.000 deudores, cada uno de esos casos duele. Si son 24 por año, supongo que el banco está haciendo todo lo posible para no ejecutarlas y tomar esa decisión como último recurso, cuando ya no quedan más posibilidades.

Reitero: les vamos a pedir una solución para esos deudores, vamos a pedirles que pongan cabeza y entusiasmo para encontrar una salida para ellos. Y no se olviden de los futuros deudores porque hay mucha gente fuera del sistema que está necesitando una vivienda.

Gracias, señor presidente.

SEÑOR PRESIDENTE.- Ante todo, quiero decir que comparto el sentimiento de angustia que tienen algunas personas, pero razono de otra manera y llego a conclusiones diferentes.

El Banco Hipotecario del Uruguay de ninguna manera puede llevar adelante una política de vivienda porque eso compete al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente; el

banco otorga préstamos, arma sus ecuaciones y si el día de mañana hay subvenciones, será el ministerio el que ponga la plata. Por lo tanto, saldrá del presupuesto nacional. Si el Banco Hipotecario del Uruguay pusiera en práctica políticas de vivienda, no correspondería, estaría fuera de lugar, estaría incumpliendo su carta orgánica, el directorio estaría faltando al primer deber que tiene un empleado público, que es cumplir con la carta orgánica del organismo que en este caso preside.

Por otra parte, podrá discutirse acerca del tema de los remates, podrá decirse que hay que tener más cuidados y otorgar más plazos, ¡pero no puede pensarse en no rematar! ¡Estamos hablando de los dineros públicos! Si hoy los integrantes del directorio del banco nos dijeran acá que no se va a rematar más –y, por lo tanto, nadie más paga–, tendrían que ir presos porque estarían incumpliendo con la primera obligación que tiene un empleado público, que es cuidar los dineros públicos. Estoy tratando de razonar de forma diferente. Si hay problemas, detectémoslos para trabajar pero no con discursos, y disculpen. Si hay un 10 % de deudores en UR o en UI que están pagando una cuota menor de $ 5.000, ahí no hay que poner el acento, porque hoy día ningún uruguayo accede a una vivienda, por más precaria que sea, por menos de esa cantidad. Entonces, ahí no hay que enfocar la energía; es más, diría que no hay que trabajar para encontrar una solución para las personas que pagan una cuota menor de $ 10.000, ya sea en UI o en UR, cambien o no las condiciones del préstamo. Si un deudor no puede pagar la cuota, le conviene ir al banco y ver cómo solucionar su problema –quizás perdió el trabajo–, pero no se pueden hacer políticas generales para personas que pagando menos de $ 10.000 accedieron a una vivienda propia cuando hoy en día cualquier joven que quiere alquilar para tener una vida independiente tiene que pagar $ 18.000 como mínimo, por lo menos en Montevideo.

Entonces, no podemos concentrarnos en aquellos que están pagando menos de $ 10.000 o $ 12.000. Actualmente, la cuota promedio en UR es de $ 13.000, quiere decir que algunos pagan cuotas más altas; entonces, veamos cuántos son y qué capital se les prestó. Porque es distinta la situación de una persona que paga una cuota de $ 16.000 o $ 17.000 habiendo obtenido un préstamo de USD 200.000, que si el préstamo hubiera sido menor.

Me parece que debemos atender esas situaciones y encontrar la forma de detectar los problemas, para llegar –no dudo que estos números sean así– a ver las patología. Por supuesto que la gente se agremia y si puede pagar menos paga menos, pero nosotros somos los que cuidamos el interés general. Si se muestran patologías, veámoslas.

El señor senador Heber, en la exposición de motivos del proyecto de ley que presentara –esto también lo decía el Banco Hipotecario o el Ministerio de Economía y Finanzas–, toma como referencia el 2004, pero ahora se insiste en el 2007. Creo que debemos ver un mismo capital y desde ahí considerar las cuotas. Acá se estableció 2004, pero si hay una cuota en UI a partir de 2007 de $ 5.000, capaz que en UR no puedo arrancar de ese monto, sino de $ 4.000, porque debo empezar desde el mismo capital. De otra manera, no estoy comparando las mismas realidades y si no lo hago favoreceré a quien no quiero favorecer. Tratemos de ver las patologías.

Si nosotros llamamos a quienes dependen de nosotros para encontrar una solución, y la idea no es un *perdona tutti* sino atender la sensibilidad, busquemos los problemas y no las normas generales que están bien determinadas.

Por lo tanto, este es un primer encuentro con el Ministerio de Economía y Finanzas y con el Banco Hipotecario para conocer cifras que han sido solicitadas por cada uno de los senadores y está bien que las traigan. Ahora bien, sinceramente me gustaría que pudiéramos ir detectando todas aquellas cuotas que están por arriba de $ 15.000.

A través del primer artículo del proyecto de ley presentado por el señor senador Heber, donde ya están incluidos el Banco Hipotecario y la Agencia Nacional de Vivienda, las personas pueden pasar sus saldos a UI. Si en su oportunidad algún empleado del banco, ante la consulta de una persona de qué le convenía más, miró para el techo y este lo entendió como una señal de «yo no me metería en UI», ahora cuando lo abran, ¿qué harán? Si el próximo gobierno deprime los salarios y acelera la inflación, y esa persona se pasó a UI, dentro de cuatro o cinco años lo tendremos de nuevo acá. ¿Quién va a ganar el gobierno? Nadie lo sabe. ¿Quién manejará la economía?

Intentemos ver lo siguiente. Hoy los alquileres están –por lo menos en Montevideo; de repente las autoridades me pueden corregir– por encima de $ 8.000. Por lo tanto, si uno paga por una casa una cuota por debajo de $ 15.000, es un valor más justo que el manejado en el mercado, más justo que la vida dura que están teniendo los jóvenes con salarios muy bajos.

Creo que debemos observar las cuotas de más de $ 15.000, ya sea en UI o en UR, determinadas en los tramos de capitales que se prestaron.

En mi caso, no pude acceder a un crédito público –por las razones que comprenderán– y tuve que financiar un préstamo en el mercado privado por una cifra aceptable; ojalá pudiera estar pagando estas cuotas. No tuve acceso a las instituciones públicas –no me refiero a la Agencia Nacional de Viviendas que no correspondía– porque me lo desaconsejaron; me dijeron: «ni vayas al mostrador». Repito: ojalá pudiera estar pagando esta cifra. De todas maneras, no sé si estas cuotas de $ 16.000 o $ 17.000 corresponden a un capital de $ 100.000. Si el monto es ese, puedo asegurarles que a nivel privado estarían pagando el doble.

Hay situaciones complejas. Veamos cómo las encaramos. Si hay una persona o una familia que paga $ 12.000, $ 13.000, $ 14.000 o hasta $ 15.000, es otra cosa. Tenemos que detectar qué pasa con los que pagan $ 15.000 y compararlo con el capital invertido. Después habría que hacer una proyección. Si a las personas que tienen una cuota que van a pagar veinte o treinta años más les sacamos la tasa de interés incluida en el capital, eso no es comparable. En todo caso, tengo que comparar el supuesto capital de lo que vale mi casa con la cuota sin la tasa de interés. De lo contrario, estaríamos haciendo trampas al solitario, porque se compra en cuotas y después se pide que las cancelen porque todas sumadas están por arriba del capital que se haya comprado. Sí, eso sucede en cualquier situación bancaria. En el préstamo que me dio un banco privado por supuesto estoy pagando más del doble si tomo la tasa incluida.

Me parece que podría hacerse ese ejercicio. En aquellos casos que deben pagar más de veinte o veinticinco años, tengo que ver si, sacando la tasa, la suma de las cuotas, por todo el tema de los colgamentos y demás, da situaciones de patologías particulares. Tenemos que ver si estamos en mil, en quinientos o en setecientos casos, porque supongo que las patologías no se presentan en la totalidad de los casos. De esa manera, sí podremos avanzar y destinar, con las políticas del ministerio, ciertos recursos para atender casos específicos que por alguna otra razón se hayan ido del terreno.

De todas formas, me parecen buenas las opciones –cada uno es libre; creo en la libertad–, que se les pregunte por qué se toma el 28 de febrero. Es cierto que el banco necesita certezas, pero podría hacerse como en las mutualistas, esto es, abrir un mes en el año y ahí determinar. Es todo muy riesgoso para un lado y para el otro.

Lo otro que me parece bueno es que a aquellos que tienen colgamentos no les cobren interés para que la cuota no sea eterna, pero es un esfuerzo del banco.

Los directores del banco, los representantes del Ministerio de Economía y Finanzas harán bien o mal las cosas, pero hay que tratar de evitar cualquier calificativo que los coloque en algún orden moral, como por ejemplo: «se han olvidado de su propósito»; «están actuando como malas personas». Quisiera que seamos muy cuidadosos porque me parece que el respeto que se merecen nuestros visitantes está por encima de todo.

SEÑOR VALLCORBA.- Haré algunas consideraciones generales y después algunas referencias puntuales a cosas que se han planteado.

Creo que lo primero a señalar –las autoridades del banco seguramente puedan abundar en detalles– es que la cartera del Banco Hipotecario del Uruguay al día de hoy no es social. Es decir, en el momento en que se rediseñó la política de vivienda y todo el marco institucional, la cartera social del Banco Hipotecario del Uruguay pasó a la Agencia Nacional de Vivienda. Entonces, la situación que tenemos hoy es que la cartera comercial quedó en el BHU y la cartera social pasó a la ANV. Como en todas estas cosas que se aplican con criterios generales, puede haber casos puntuales que tendrían que haber quedado en el banco y fueron para la agencia o a la inversa, pero ese fue el principio rector.

En lo que tiene que ver con el rediseño de la política de vivienda, el segundo elemento –que es muy importante en cuanto a cómo se concibió y cuáles son los roles que se asignan a cada una de las instituciones que participan en su implementación– es que la propia Agencia Nacional de Vivienda y el ministerio tienen el rol central en la definición e implementación de las políticas. El Banco Hipotecario financia el acceso a la vivienda de sectores que tienen capacidad de pago; en el nuevo diseño de la política de vivienda los subsidios no los otorga el banco, sino la Agencia Nacional de Vivienda y, en ese sentido, hay líneas específicas de subsidio para aquellos sectores con dificultades de pago.

En este intercambio se han abierto discusiones apasionantes sobre temas muy interesantes, entre otras cosas en lo que tiene que ver con el rol de la banca pública. El Banco Hipotecario, pero mucho más claramente el Banco República da créditos con los depósitos de sus clientes. Por lo tanto, nuevamente ese ha sido otro criterio que aplica también el Banco Hipotecario; los subsidios no los aplica el Banco República porque eso estaría con cargo al dinero de sus depositantes. Los subsidios que están implícitos en todas las políticas públicas los financia el gobierno, el Estado a través de rentas generales y los relativos a la política de vivienda se hacen a través de la Agencia Nacional de Vivienda.

Otro tema muy importante –que estuvo presente en varias intervenciones– tiene que ver con cuál es la solución que tiene el Poder Ejecutivo, el Banco Hipotecario. Me parece muy interesante porque eso nos lleva primero a definir el problema que debemos atacar, hacer un diagnóstico y, una vez identificado, veremos cuáles son las mejores respuestas de políticas que podemos otorgar.

La presentación del banco fue muy importante a la hora de aportar elementos en la discusión de ese diagnóstico, de identificar cuáles son los problemas a atender. Cuando vemos, por ejemplo, que la cuota promedio de un crédito en UI está en $ 16.000 y en UR en $ 13.000, cuando vemos que la relación cuota – valor de la propiedad es más baja en la cartera en UR que en UI –en la cartera en UR es de 48 % y en UI es de 53 % –, constatamos que al día de hoy en la cartera del Banco Hipotecario, que se distribuye aproximadamente en mitades –una mitad en UI y la otra en UR–, no hay una diferenciación entre los deudores en UI y los deudores en UR ni en el volumen de la cuota ni en cuanto a la relación cuota – valor de la propiedad; si la hay, el deudor en UR está en mejor situación que el deudor en UI.

A la hora de ver cuál es la solución debemos identificar el problema y, a mi modo de ver, no hay un problema en la cartera en UR; no hay un problema generalizado en los deudores en UR. Si ese es el diagnóstico, la solución no puede ser generalizada porque no es un problema generalizado.

¿Cuál es la solución que propone el Poder Ejecutivo y que trae el Banco Hipotecario y ya la está implementando? Analizar los casos que ameritan un tratamiento especial. El hecho de que no haya un problema generalizado no quiere decir que no existan situaciones que necesariamente deban contemplarse. El Banco Hipotecario las contempló en el pasado y en los últimos meses ha hecho un esfuerzo para tener una política mucho más agresiva –en el buen sentido–, para atender esas situaciones No solo permitió el pasaje de los créditos de UR a UI en condiciones más favorables que en el pasado –es lo que se está ofreciendo ahora–, sino que, analizando caso a caso, trata de detectar aquellas patologías de gente que ya no es que deba toda la propiedad sino que por la configuración que tiene hoy su cuota no termina de cancelar nunca. Claramente ahí hay un problema.

Esos son los casos en los que el Banco Hipotecario está trabajando en esta primera etapa y eso no quiere decir que esto se agote acá. Todos aquellos deudores que hoy tienen un plazo mayor a treinta años –esto incluye a los que tienen plazos infinitos– deben ser analizados caso por caso y que buscar una solución. Se los está llamando a todos y se les está haciendo una propuesta que, entre otras cosas, implica trabajar con tasa cero. Eso no es otra cosa que hacer una quita.

Sin embargo, tampoco sería bueno hacer esto con criterio general porque aquí los deudores en UR no son un colectivo uniforme. Tenemos deudores en UR –aclaro que no estoy hablando de casos hipotéticos– que quizás tengan una propiedad que vale USD 250.000 o USD 300.000 y pagan cuotas irrisorias para un inmueble que está ubicado en Carrasco. Entonces, ¿las políticas públicas tienen que buscar una solución para las personas que están pagando ya no una cifra cercana a un arrendamiento sino muchísimo menos que el alquiler de una casa lujosa? ¿Esa es la política que tenemos que implementar?

Coincido con lo que se señalaba aquí en cuanto a que nos gusta y compartimos la preocupación que se expresa en el proyecto de ley del señor senador Heber en cuanto a buscar una solución a los problemas pero reitero que hay heterogeneidades enormes. Por lo tanto, la solución no es legislar porque cuando se opta por este camino se trata a todos por igual. El banco hoy ya tiene las herramientas necesarias para trabajar en este tema, pero se necesita voluntad política –y aquí viene el Poder Ejecutivo a decir que existe– para dar solución a los casos que lo ameriten. Reitero que se está llamando a todos los deudores y ofreciendo un plan para mejorar su situación y resolver esos problemas. Muchos de ellos ya han acordado.

Todas estas iniciativas tienen la bondad de poner los temas en la agenda y ayudarnos a discutir, a pensar y a buscar soluciones. Creo que con la exposición de motivos del proyecto de ley y la movilización de los deudores se logró que esto sucediera. Ahora bien; no podemos perder de vista que

la naturaleza humana nos lleva a que, si existe la posibilidad de pagar menos, todos queramos hacerlo. Además, en general, los sectores que se movilizan son los que tienen mayor capacidad para avanzar en esos temas.

En cuanto al riesgo moral, hay un dato que las autoridades del banco no comentaron, pero que es muy interesante. Desde el momento en que se empieza a hablar de esta problemática, la morosidad del banco empieza a aumentar. Esto no es teoría, sino algo que uno observa. Cuando se abre la posibilidad de que haya una solución, la tendencia es a aflojar el esfuerzo; aquí hay mucha gente que está haciendo un esfuerzo importante.

No hay duda de que el banco es el que está en mejores condiciones de aportar los datos que se han solicitado –nosotros nos llevaremos los deberes para aportar información a la comisión–, pero me parece importante destacar que nunca existió un planteo por parte del banco que implicara un cambio retroactivo. Lo de 2007 se hizo considerando solo ese año y lo mismo pasó en 2013 y en 2018. Ahora, el hecho de que en 2007 se haya dado la posibilidad de pasar de UR a UI, no nos lleva a fijar ese año como referencia. Me encantan las preguntas como la que plantea el señor senador Amorín en cuanto a qué responder cuando a uno le preguntan si le conviene endeudarse en dólares o en pesos. La respuesta va a ser que todo depende de lo que pase con el dólar. ¿Qué me conviene más, endeudarme en UI o en UR? Depende de lo que pase con la UI y la UR y de cada momento histórico. El ajuste de las cuotas del Banco Hipotecario de setiembre de 2002 fue cero y la inflación fue del 25%. Si en ese momento se hubiera tenido un crédito en UI, el ajuste hubiera sido del 25% en un contexto en el que había problemas de empleo y caída del salario real. Entonces, ¿cuál es la mejor unidad de cuenta? Bueno, depende del riesgo que quiera tomar cada uno. No hay respuestas absolutas; depende de cuánto riesgo quiera asumir uno. ¿A una persona que tiene sus ingresos en pesos le conviene tomar un crédito en dólares? Tendrá que asumir el riesgo y, si el dólar no se dispara, le va a convenir porque la tasa de interés es más baja. Ahora, se está asumiendo un riesgo implícito muy importante por el descalce de moneda. Reitero que no hay respuestas absolutas porque depende de la propensión al riesgo de cada uno, pero creo que como política pública no es una construcción positiva que busquemos las situaciones en las que siempre nos conviene. Miramos los últimos doce años y, si nos conviene estar en UI, nos pasamos a UI; ahora, si dentro de diez años nos convendría estar en UR, nos pasamos a UR. Eso me parece que no es un diseño institucional adecuado.

Dejo por acá y, si el señor presidente lo permite, quisiera que las autoridades del banco aporten los números que tengan a disposición y el resto se los haremos llegar a la comisión.

SEÑOR PRESIDENTE.- Esa es la idea. Les enviaremos la versión taquigráfica. Después cada senador de la comisión verá las respuestas en números si no las tienen ahora.

SEÑOR BURSTIN.- Con respecto al tema de los números que es lo que más se ha preguntado, solicitaré que se le dé la palabra al economista Guzmán Elola, gerente general del banco y al economista Álvaro Carella, gerente de Riesgos, que son los que manejan mejor el tema.

De todas maneras, queremos dejar bien claro que no son números simples, sino complejos por varias razones. En primer lugar, son complejos porque se requiere realizar una interpretación de la norma y distintas interpretaciones dan números diferentes. También se requieren distintas suposiciones financieras que no son fáciles. Por ejemplo, los colgamentos –que se han mencionado bastante– en muchos casos son parte de una restructura que también requiere una interpretación financiera acerca de qué parte del crédito corresponde a colgamentos y cuál no. No son números sencillos y realmente requeriría un esfuerzo muy grande dar números precisos. Además, es un riesgo muy grande porque, si este tipo de iniciativa legislativa prosperara, a la hora de hacer los números concretos podría dar diferencias. Por eso, insisto, no son números fáciles. De todas maneras, se va a tratar de dar un panorama acerca de esto.

Me gustaría hacer algunos comentarios acerca de las reflexiones de los señores senadores.

Algo que surge mucho es la idea que tiene la gente de que pagó su casa varias veces. Ese también es un cálculo complejo. Estamos comparando variables financieras que han cambiado mucho a lo largo de los años. Tenemos que hacer suposiciones acerca de cuánto fue el costo real del crédito comparado con otros créditos y de cuánto valía la casa al momento de comprarla y el valor que tiene hoy. Seguramente hay casos de gente que está debiendo más o una cifra similar a lo que vale la casa a pesar de que ha pagado durante muchos años. Hoy el banco toma en cuenta esas situaciones y están contempladas en la resolución del Directorio que comentaba el doctor Cersósimo. Es algo que el banco siempre toma en cuenta. Recordemos que hay casos particulares. Una propiedad puede bajar

de valor por diferentes factores y eso afecta al crédito. Hay una variable financiera que tiene relación con esto y el banco ya tiene instrumentos para atender ese tipo de situaciones.

En relación con este leve ascenso de la morosidad que mencionaba el economista Vallcorba, es real. Se dio un leve aumento de la morosidad al presentarse estos proyectos, pero sigue estando en niveles históricamente. Este es un riesgo que siempre miramos, nos preocupa y tenemos muy en cuenta como los deudores reciben este tipo de señales.

Con respecto a los comentarios de la señora senadora Moreira en cuanto al dictamen del Instituto Nacional de Derechos Humanos, respetamos su opinión, pero no compartimos el análisis financiero que hace porque para decir que existe un desequilibrio hay que comparar con algo. El instituto realizó una comparación basándose simplemente en la diferente evolución que habían tenido la UR y la UI en los últimos años y asumió que había un desequilibrio. Creemos que si hubieran tenido todas las variables financieras a la vista hubieran llegado a una conclusión distinta.

En cuanto a las diferencias entre los créditos que da el Banco Hipotecario del Uruguay y los que da la banca privada –que creo que lo planteó también la señora senadora Moreira–, entendemos que los que da el Banco Hipotecario son más convenientes, sobre todo cuando se toman en cuenta todos los elementos porque con un crédito hipotecario no solo se paga interés, sino distintos tipos de comisiones. Sin duda, el crédito del Banco Hipotecario es el más conveniente cuando se toman en cuenta todos los factores. Además, ese es el rol que está planteado en la misión del banco, que es intervenir en el mercado de créditos y asegurar que las tasas que se pagan en promedio en el mercado tiendan a bajar gracias a su intervención. Para eso necesita estar financieramente muy sólido.

Con respecto a lo que planteó el señor senador Camy acerca de gente que ha estado pagando durante muchísimos años su vivienda, lo entendemos. Siempre es complejo hablar de qué es justo y qué no, sobre todo cuando entran en juego variables financieras que son complejas de entender y de visualizar. Me permito plantear que generalmente la gente que ha estado pagando durante muchísimos años o todavía le falta pagar mucho tiempo, paga bastante menos que si fuera un alquiler y al final del período se vuelve propietario de la casa. Este elemento ya ha sido tomado en cuenta, pero es algo que no podemos olvidar. Los plazos interminables que tienen algunos créditos se deben a que en algún momento el deudor debió restructurar y prefirió, dentro de su ecuación económica financiera, pagar una cuota bien baja amortizando muy poco capital durante un plazo más largo. Si hubiera tenido la posibilidad y el deseo de pagar una cuota más alta, la vida del crédito hubiera sido muchísimo más corta.

Para terminar voy a hacer referencia a lo que comentó el economista Vallcorba que tiene que ver con lo que mencionó el presidente de la comisión en cuanto a la posibilidad de pasar de una variable financiera a otra. Por un lado, eso es complejo para el banco por la cuestión del financiamiento. El banco se financia con pasivos que están nominados en determinada moneda o unidad de cuenta. Si los deudores pudieran pasarse año tras año de una unidad de cuenta a la otra, eso complejizaría mucho el financiamiento del banco. Si bien de vez en cuando ha abierto esta posibilidad y lo está haciendo ahora permitiendo pasar a unidades indexadas, lo hace dentro de lo que las posibilidades financieras del banco permiten. No olvidemos –un caso que me recordaban ayer los gerentes– que en el año 2002 se abrió la posibilidad de pasar créditos que estaban en dólares a UR. Hubo deudores que eligieron esto –el banco entendió en aquel momento que podía hacerlo– y nominaron su deuda originalmente en dólares en unidades reajustables. Evidentemente, con el devenir de esta variable financiera, esa movida no les facilitó. Hay que tomar en cuenta eso a la hora de determinar si es razonable tener esta posibilidad de pasarse de una variable financiera a otra por las razones que exponía recién el economista Vallcorba.

SEÑOR ELOLA.- Agradezco que nos hayan convocado e integrado a tan estimulante discusión, con reflexiones y pensamientos que nutren nuestro diario vivir porque, evidentemente, nosotros estamos muy imbuidos en el tema y muy involucrados con lo que estamos haciendo. Ciertamente estamos muy orgullosos de lo que estamos haciendo. Creemos que nuestro trabajo contribuye significativamente a la vida de los uruguayos porque este banco es parte de una reforma sumamente valiosa que tuvo el Uruguay a principios del año 2000. La reforma del sistema de vivienda fue extremadamente exitosa y de alguna manera separó la situación de los uruguayos.

La situación de los uruguayos en relación con la vivienda no se puede considerar como una masa uniforme que requiere un mismo tratamiento. De hecho, hemos venido conversando de lo que está haciendo el banco, pero el Estado uruguayo decidió dividir lo que era el viejo Banco Hipotecario, que hacía tratamientos sociales con carteras comerciales y generar una institución especializada en los

temas de vivienda. La Agencia Nacional de Vivienda es un brazo articulador del ministerio donde se vuelcan carteras que requieren asistencia.

Algo que nosotros no mencionamos en esta presentación es que los datos que vieron son de la cartera que hoy está en el Banco Hipotecario. Es una parte de la cartera en UR, que es menos de la mitad. Cuando escuchan a los deudores en UR, tienen a una población que ha sido siendo tratada en la Agencia Nacional de Vivienda y otra que está en el Banco Hipotecario. No son iguales. Para mostrarles que no son poblaciones iguales quiero señalar el siguiente dato. Cuando se hizo la reestructura y se creó la Agencia Nacional de Vivienda se conformaron fideicomisos que son administrados por la ANV, tratando de separar la cartera social de la cartera comercial, que era lo que mencionaba el economista Vallcorba. Una parte muy importante de los activos de la cartera de créditos del viejo banco fue a la Agencia Nacional de Vivienda y recibió un tratamiento sumamente flexible. Por eso cuando vamos a hablar con nuestros clientes muchas veces nos dicen que quieren pasar a la ANV para ser tratados como lo fueron durante estos años los que pasaron a la agencia y que no lo fueron los que quedaron en el Banco Hipotecario. ¿Pero por qué no han tenido ese tratamiento en el Banco Hipotecario? Porque son una cartera comercial. Personalmente soy cliente del Banco Hipotecario, saqué mi crédito en el año 1995 y terminé de pagarlo en 2015. Lo pagué puntualmente, sin ningún tipo de refinanciación. Reitero, terminé en 2015 y no lo pagué muchas veces. Naturalmente, cuando uno saca un crédito a veinte años, como decía el señor senador Michelini, a una tasa del 6 %, va a pagar un volumen importante de intereses. El problema serio fue lo que pasó entre los años 2000 y 2010, en que no hubo créditos hipotecarios. ¿Por qué no los hubo? Porque una institución que había sido el pilar del sistema de vivienda quebró. Eso es lo que nosotros tenemos que cuidar.

Cuando hablamos de una cartera en UR debemos tener en cuenta que no es todo lo mismo. Toda la cartera en UR del Uruguay hoy está separada entre lo que está en la Agencia Nacional de Vivienda y lo que está en el Banco Hipotecario. Tampoco es lo mismo lo que está dentro del banco, pero una vez que se hicieron los fideicomisos, allá por el año 2008 o 2009, más de la mitad de la cartera del viejo banco fue a la agencia; en el año 2009 la morosidad de la cartera que quedó en el Banco Hipotecario era de más del 50 %. En aquel momento yo era cliente del banco –aunque no trabajaba allí en ese momento– y era de los pocos que pagaban el crédito. Más de la mitad de los deudores que han venido cancelando estaban morosos. ¿Saben cuál es hoy la morosidad de la cartera que había quedado en el Banco Hipotecario –no la que fue a la agencia–, que era superior al 50 %? Es de un 1,5 %. Esa es la morosidad de la cartera que actualmente está en el Banco Hipotecario. ¿Por qué? Porque es una cartera que cuando se separaron los fideicomisos no era una cartera social y podía pagar sus deudas. Yo era parte de esa cartera que podía pagar su deuda y terminé de pagarla. Hoy la cartera en UR que está el Banco Hipotecario está pagando regularmente su deuda. Como se mencionó aquí, después que se dijo que podía llegar a haber tratamientos diferenciales, la morosidad aumentó en los meses de enero, febrero y marzo.

El apoyo social –lo digo como uruguayo– tiene que ir hacia los sectores carenciados de la sociedad. La señora que trabaja en mi casa es madre soltera, tuvo que hacerse cargo de sus hijos, alquila una casa en la zona del Hipódromo, paga más que algunos de los que mencionábamos recién, que forman parte del 10 % de la cartera de los actuales clientes del banco, y vive en condiciones muy feas. No tiene un crédito hipotecario, está pagando un alquiler. Esa señora no es un cliente del Banco Hipotecario. Esa señora es pasible de ser tratada por el Ministerio de Vivienda. Trato de separar de qué estamos hablando cuando hablamos de la cartera del banco en UR.

Quiero referirme a un ejemplo que dio el señor senador Amorín y que fue algo que mencionó el doctor Burstin. Nosotros en el banco tenemos lo que llamamos los urrificados», que fue un movimiento que se produjo en el momento de la devaluación en el año 2002, que pedía por favor a gritos salir de su deuda en dólares y pasar a UR. Era un movimiento similar a este que pedía por favor dejar de pagar sus deudas en dólares –con la evolución que estaba teniendo el dólar– a pesar de que el contrato estaba pautado en esa moneda.

En su momento, el directorio del banco accedió a tratar este tema, pero sucedió lo que mencionaba el economista Vallcorba; a partir del año 2002 el dólar pegó hacia abajo y quienes se pasaron en ese momento hoy se quieren matar. Como afirmaba el señor senador Michelini, fue una decisión que tuvo que ver con el libre albedrío de cada persona y el resultado fue lo que pasó con cada una de ellas.

Me parece que es sumamente sano lo que el directorio del Banco Hipotecario está haciendo en este momento porque, por un lado, le da a la población la posibilidad de que –como se menciona en el artículo 1.º del proyecto de ley del señor senador Heber– pueda cambiar de moneda y cada uno decidirá. Por otro lado, dentro de la cartera que quedó en el banco –una cartera comercial– hay una

parte menor –dentro de las decenas de miles de clientes que tenemos– con deudas que superan el valor del inmueble y plazos residuales de deudas que superan los treinta años; a estos clientes se refería el economista Vallcorba cuando decía que estamos tratando caso a caso. Estos uruguayos han refinanciado sus deudas y si el Banco Hipotecario en su momento no los hubiera aceptado y hubieran caído en un banco privado habrían quedado en la calle. Muchas veces, cuando dialogamos con este tipo de clientes intentamos hacerles entender que el hecho de que surgiera un colgamento fue una respuesta social a un problema que esa persona vivía, lo que le permitió pagar sus cuotas y permanecer hasta el día de hoy dentro de la vivienda.

Muchas gracias.

SEÑOR CARELLA.- Como decía el doctor Burstin, la estimación que se puede llegar a hacer del impacto de una medida de estas características depende de varias hipótesis con respecto al grupo de clientes sobre los que se aplica, por ejemplo, si se trata del *stock* actual de deudores en UR, si es sobre todo el flujo de pagos de 2007 a la fecha, si es sobre el saldo de deudas en UR versus lo que hubiera sido el saldo de deudas en UI, etcétera. Es decir que dependiendo de la lógica de cálculo que se utilice, los resultados varían sustancialmente. En cualquiera de los casos y de acuerdo con un análisis primario que hicimos, solo enfocando este universo y sin tomar en cuenta lo que pudieran llegar a plantear los varios miles de clientes que tenían deudas entre el año 2007 y la semana pasada, pero cancelaron durante ese período, el impacto no sería menor a unos USD 200:000.000. Esa es la estimación que nosotros hacemos. En la medida en que el universo de los que fueron deudores entre 2007 y el día de ayer no es menor, esta cifra puede ser sustancialmente superior porque, en realidad, la cantidad de deudores que cancelaron su deuda en situaciones relativamente similares a ellos es bastante superior.

Insisto en que se trata de una estimación que depende mucho de la hipótesis que se haga con respecto a la forma en que se aplica el cálculo, es decir, si es sobre el flujo de pagos, si es sobre el flujo de pagos congelado con el reajuste anual o sin él, si es sobre el saldo de deuda en UR versus la deuda en UI…

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿No incluye a los que ya pagaron y cancelaron?

SEÑOR CARELLA.- No incluye a los que hayan cancelado entre el año 2007 y 2018.

SEÑORA MOREIRA.- Me gustaría saber si los USD 200:000.000 corresponden al cálculo de lo que costaría la solución que ellos plantean como recálculo de la deuda, convirtiéndola a UI a partir de 2007. Quiero ser precisa con esto.

SEÑOR CARELLA.- Sí.

SEÑOR MARTÍNEZ HUELMO.- Realmente, ha sido una reunión muy provechosa, sobre todo porque nos introduce en un tema muy vasto y complejo. Además, es un tema histórico porque atraviesa todas las administraciones. Es cíclico.

Personalmente, como miembro de esta comisión, no tengo la intensión de subrogar a las autoridades en la materia, que es el Banco Hipotecario, que tiene una carta orgánica y que está integrado hasta por la oposición, cosa que le da muchas garantías al sistema. El sector político recibe también a los deudores, por lo tanto el diálogo que aquí surge es necesario, pero no para subrogar a quien debe cuidar el equilibrio financiero del banco. Aquí se ha expresado que el banco no es una entidad pura y exclusivamente social. El tema de la vivienda social se ha discutido mucho y hemos tomado determinados caminos. En la administración anterior tuvimos, por ejemplo, el plan Juntos que era una idea mucho más acotada y, se podría decir, financiable. Podría ser otro, pero no que el Banco Hipotecario termine en una especie de plan Juntos, como aspiraba el presidente Mujica.

Me parece que la cifra que se ha expresado al final debe ser atendida, porque llevar a cabo un proyecto de ley que introduce el senador Heber en la comisión –no es materia de la comisión cuando hay visita comentar los proyectos, sino que solo se debe escuchar a los invitados, pero ya se ha avanzado mucho en los comentarios–, sería peligroso porque el país también tiene equilibrios macroeconómicos que salvaguardar y no podemos zambullirnos en un campo que, en realidad, no dependería pura y exclusivamente de esta comisión.

Es bueno seguir trabajando en el tema, conociendo los alcances de este proyecto. Hay aspectos que se deben cuidar y salvaguardar –lo digo como senador del partido de gobierno–, porque el tema del Banco Hipotecario y su equilibrio financiero están también dentro de la economía y macroeconomía del país. Dicho esto sin mengua, por supuesto, de seguir atendiendo los problemas que plantean algunos deudores.

Me quedo tranquilo –con el vasto informe brindado por los invitados– porque el encare de cada uno de los temas resultó más que aceptable, contrariando un poco el tema de una solución general al barrer, ya que hay casos y casos, cosa que siempre ha sido así en la historia del Banco Hipotecario. Conocemos muy bien el tema del Banco Hipotecario. Cuando el padre del doctor Gustavo Cersósimo era presidente del banco, le pedíamos solución a situaciones particulares y a problemas humanitarios, es decir que el banco siempre atendió ese tipo de situaciones. Creo que es en parte lo que hoy el directorio está haciendo cuando hay algún problema humanitario que, por lo general, son muchos. En ese sentido, creo que el Banco Hipotecario debe seguir adelante.

Como remate de la jornada de hoy, me parece que la cifra de USD 200:000.000 es un tema que nos va a obligar a reflexionar profundamente respecto al proyecto del senador Heber.

Muchas gracias.

SEÑOR HEBER.- Quiero solicitar si nos pueden hacer llegar por escrito ese cálculo para poder determinar si son USD 200:000.000. Realmente, me sorprende la cifra.

Uno se ubica en el año 2007, durante el gobierno del mismo partido que está gobernando y se pregunta si se planteó no ganar USD 200:000.000. O sea, si se hubieran inscripto todas las personas que tenían posibilidad de pasar su deuda de UR a UI, el banco hubiera perdido. A mi juicio, es una cifra demasiado grande. En todo caso, la podrán confirmar.

Otra reflexión: quiere decir, entonces, que la gente pagó USD 200:000.000 más de lo que podría haber pagado si se hubiera amparado al beneficio de pasar a UI. Es decir, cuando la Administración estableció la opción de cambiar de UR a UI, algunos pasaron pero no todos, y los que no pasaron en conjunto pagaron USD 200:000.000 al Banco Hipotecario. Reitero que me parece una cifra demasiado grande. Por eso solicito que la confirmen y que nos envíen el cálculo por escrito para determinar si es así. Naturalmente, ello ameritará el análisis de la comisión.

SEÑOR VALLCORBA.- Lo que sucede es que cada unidad de cuenta, ya sea la UR o la UI, está asociada a diferentes condiciones financieras, en particular, distintas tasas de interés, diferente composición entre amortización e intereses. Una cosa es cuando alguien se convierte a otra unidad de cuenta en cuyo caso cambia la tasa de interés porque asume la tasa del mercado correspondiente a esa moneda y empieza a pagar y amortizar en función de ello y otra cosa es hacer un recalculo hacia atrás como si hubiera pagado en UI. Dicho de otro modo, no son situaciones comparables, porque es como si se hubiera generado un nuevo crédito. Si hoy el Banco Hipotecario está dando un crédito en unidades indexadas al 6.5 %, lo hace porque considera que esa es una tasa razonable que le permite cubrir sus costos de fondeo, administrativos y demás. Si fuera a otorgar un crédito en unidades reajustables, la tasa que cobraría sería del 4 %, por ejemplo, porque hay un diferencial entre la variación en el largo plazo entre la UI y UR, que razonablemente se puede estimar en el 2 %, que es como se arbitran las tasas. Pero esas son condiciones para un crédito que se empieza a abonar, no es que se reconvierta lo que se pagó cambiando simplemente la unidad y la moneda. Por lo tanto, la reflexión que se plantea al decir qué hubiera pasado si se computa la diferencia entre una unidad y otra, no es la solución, no es lo que hubiera sucedido si la persona se hubiera pasado de UR a UI en 2007, porque se habría restructurado y hubiera empezado a pagar un nuevo crédito, con una nueva cadencia en términos de amortización de intereses. Y los resultados para el banco hubieran sido diferentes.

SEÑOR BURSTIN.- Sobre el tema números, quedamos a las órdenes para manejar datos más concretos. Para ello, necesitaríamos hacer un intercambio a efectos de comprender bien algunas de las interpretaciones y de los supuestos del proyecto de ley. Desde luego, entonces, quedamos a las órdenes.

En cuanto a la cifra de USD 200:000.000, estamos hablando de aproximadamente un 20 % o un 25 % de la cartera. Si se procesara de esta manera, estaríamos hablando de una quita promedio de cada crédito de entre un 20 % y un 25 %. Si la quita que se propone establecer es mucho menor que

esto, el impacto en el patrimonio del banco sería menor, pero el impacto en los créditos de los deudores sería menor también.

En lo que refiere a la reflexión sobre qué hubiera pasado si la gente en 2007 se hubiera pasado a UI, más allá de que no me consta que en ese año existiera esa opción –tenemos que confirmarlo, en 2013 sí es seguro–, de haberse operado ese cambio, lo que hubiera ocurrido es que el banco habría otorgado menos créditos en los años siguientes. Es decir, no es que el banco hoy tendría un agujero de USD 200:000.000, sino que hoy tendría un capital más chico y habría USD 200:000.000 menos en crédito a la vivienda. Así hubiera cerrado la ecuación desde el punto de vista financiero. Ahora que el banco ya otorgó esos créditos, porque tenía en la composición financiera de la cartera esos créditos en UR con el repago que la gente efectivamente hizo, si retroactivamente hace el pasaje y ahí es donde se genera el agujero, no se habría producido si la conversión se hubiera hecho en esa época.

SEÑOR PRESIDENTE.- Vamos a ordenarnos. Les mandamos la versión taquigráfica para que ustedes identifiquen los pedidos que han hecho senadoras y senadores, si hay alguna duda la plantean en secretaría y llegado el caso los pondrán en contacto con la senadora o el senador correspondiente. Les pedimos al economista Vallcorba y a la economista López que trasmitan esto a la Agencia Nacional de Vivienda. De todas formas nosotros convocaremos a la señora ministra y a la Agencia Nacional de Vivienda. Si bien el proyecto del señor senador Heber está arriba de la mesa estamos en una etapa de recabar información. El señor senador dijo: «Desconozco cuáles son los números en su totalidad», por eso lo primero es recabar la información correspondiente, independientemente de que el artículo 1.º de proyecto presentado por el señor senador está funcionando por vía administrativa en la Agencia Nacional de Vivienda y en el Banco Hipotecario.

Les agradecemos y estaremos en contacto.

No habiendo más asuntos, se levanta la sesión.

(Son las 13:16).